

686  
27



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**  
FACULTAD DE DERECHO

**LA SEGURIDAD JURIDICA DEL  
TITULO DE PROPIEDAD**

**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A  
LUIS XAVIER ZEPEDA VAZQUEZ

MEXICO, D. F.



1996.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

**LA SEGURIDAD JURIDICA DEL TITULO DE PROPIEDAD**

**LUIS XAVIER ZEPEDA VAZQUEZ**

**TESIS**

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
FACULTAD DE DERECHO**

**1996**

A VERONICA, con todo mi amor.

A mi mamá, Rosalba, de quien recibí todo su apoyo y cariño, y de quien aprendí los valores de la vida y la necesidad del estudio;

A mi papá, Enrique, abogado inigualable, quien con mucho entusiasmo apoyó este trabajo y de quien no dejo de aprender a ser abogado;

A mis hermanos, Enrique Esteban y Paulo Fabrizio, a quienes con todo mi cariño les agradezco su incondicional apoyo e interés;

Al Doctor Juan Luis González A. Carrancá, cuya magnífica e invaluable asesoría logró finalizar este trabajo.

A todas las personas, amigos y familiares, que insistieron en apresurar la terminación de esta tesis y que de antemano sé, les colmará de gusto ver realizada esta labor.

# INDICE

## LA SEGURIDAD JURIDICA DEL TITULO DE PROPIEDAD

**INDICE** ..... 1

**PROLOGO** ..... 6

### CAPITULO I

**DE LOS BIENES** ..... 9

1. Bienes Muebles ..... 11

2. Bienes Inmuebles ..... 12

    A. La Posesión ..... 12

3. Derechos ..... 20

    A. Derechos Personales ..... 21

    B. Derechos Reales ..... 22

    C. Distinción entre derechos Real y Personal ..... 24

### CAPITULO II

**DE LA PROPIEDAD** ..... 28

1. Propiedad Colectiva ..... 31

2. Propiedad Individual ..... 33

    A. Propiedad Exclusiva ..... 33

    B. Copropiedad ..... 34

    C. Régimen de Propiedad en Condominio ..... 36

<b>3. Régimen Legal de la Propiedad</b> .....	38
<b>A. Limitaciones</b> .....	38
<b>a) La Servidumbre</b> .....	38
<b>B. Modalidades</b> .....	40
<b>C. Garantía Constitucional</b> .....	42
<b>a) La Expropiación</b> .....	42
<b>D. Defensa Ordinaria (Derecho Procesal sobre Propiedad y Posesión)</b> .....	45
<b>a) Acción Reivindicatoria</b> .....	45
<b>b) Acción Plenaria de Posesión o Publiciana</b> .....	53
<b>c) Interdictos</b> .....	56
<b>d) Diferencias</b> .....	62
<b>4. Modos de adquirir la Propiedad</b> .....	64
<b>A. Antecedentes Históricos</b> .....	64
<b>B. Concepto</b> .....	89
<b>C. Clasificación</b> .....	89
<b>D. Ocupación</b> .....	90
<b>E. Enajenación</b> .....	92
<b>a) Voluntarias o contractuales</b> .....	92
<b>(I) Permuta</b> .....	92
<b>(II) Compraventa</b> .....	93
<b>(III) Donación</b> .....	94
<b>b) Forzosas</b> .....	95

F. Herencia.....	96
G. Usucapión (Prescripción Positiva o Adquisitiva) .....	97
a) En concepto de Propietario .....	98
b) Buena fe .....	101
c) Mala fe .....	102
d) Título .....	103
e) Causahabencia.....	105
H. Accesión.....	109

### **CAPITULO III**

<b>DEL TITULO DE PROPIEDAD.....</b>	<b>110</b>
1. Problemática en torno a su definición .....	110
A. La relación de dependencia personal.....	112
B. La revocabilidad de las concesiones .....	113
C. La calidad de la posesión de los bienes .....	114
D. La legitimación de origen.....	115
2. Requisitos de validez .....	119
3. Efectos jurídicos.....	121

### **CAPITULO IV**

<b>DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.....</b>	<b>122</b>
1. Antecedentes .....	122
2. Asientos registrales.....	125

<b>3. Principios rectores</b> .....	133
<b>A. Principio de Publicidad</b> .....	134
<b>B. Principio de la Fe Pública Registral</b> .....	135
<b>C. Principio de Tracto Continuo o Sucesivo</b> .....	137
<b>D. Terceros Adquirentes de Buena Fe</b> .....	137

## **CAPITULO V**

<b>DE LA SEGURIDAD JURIDICA DEL TITULO DE PROPIEDAD</b> .....	141
<b>1. Defectos y vicios que pueden trastornar el valor y la eficacia del Título</b> .....	141
<b>A. Violación al Principio de Tracto Sucesivo</b> .....	141
<b>B. Errores de ubicación</b> .....	142
<b>C. Falta de inscripción de la operación</b> .....	142
<b>D. Incapacidad legal del vendedor</b> .....	143
<b>E. Existencia de herederos desconocidos</b> .....	143
<b>F. Afectación por sentencias de amparo</b> .....	144
<b>G. Doble o múltiple titulación</b> .....	144
<b>a) Por venta de cosa ajena</b> .....	144
<b>b) Por duplicidad de venta</b> .....	145
<b>c) Por comisión de fraude o falsificación</b> .....	145
<b>d) Por desconocimiento de decretos expropiatorios</b> .....	146
<b>e) Por desconocimiento de dotaciones para ejidos</b> .....	146
<b>f) Como consecuencia de remates a favor de terceros</b> .....	147
<b>g) Por sentencias de rescisión de adquisiciones</b> .....	147

2. Prevención del deterioro y medios para subsanar los defectos y vicios del Título .	147
3. Proposición de soluciones a los problemas existentes . . . . .	149
4. El Seguro del Título («TITLE INSURANCE») . . . . .	152
A. Póliza de Posesión (Propiedad) . . . . .	154
B. Póliza para hipoteca. . . . .	155

## CAPITULO VI

CONCLUSIONES. . . . .	157
-----------------------	-----

## CAPITULO VII

BIBLIOGRAFIA. . . . .	161
-----------------------	-----

## PROLOGO

La compraventa, después de haber sustituido a la permuta o trueque, se constituyó en la actividad más generalizada del hombre en sociedad.

En la actualidad, a toda hora, se llevan a cabo millones de estas operaciones; desde compraventas individuales de artículos de primera necesidad, hasta las de barriles de petróleo entre las naciones del orbe.

Uno de los objetos de estas operaciones, lo constituye el bien inmueble, ya sea para resolver el problema individual de la habitación o bien, las que encuadran dentro del muy reutilizable negocio conocido con el nombre de "Bienes Raíces".

La compraventa de bienes inmuebles recibe un trato especial, ya que la transmisión de derechos reales requiere de ciertas condicionantes para ser considerada válida.

Con la firma del Tratado de Libre Comercio (TLC), y dada la importancia y gran desarrollo que está teniendo el tráfico jurídico inmobiliario en la actualidad, estas operaciones se han ido incrementando en nuestro país. Inversionistas nacionales y extranjeros comienzan a invertir gran parte de su patrimonio en México; sin embargo, para ello deben contar ante todo, con las más amplias seguridades de su inversión.

El derecho de propiedad de un bien inmueble está constituido por el Título de Propiedad, el cual determina a quién corresponde determinado bien raíz o quién es el legítimo propietario.

Empero, ¿qué es lo que realmente constituye un Título de Propiedad? ¿Lo son en sí las escrituras, como vulgarmente se afirma?

Es verdad sabida que el Título de Propiedad constituye un tema un tanto controvertido, ya en lo tocante a su definición o concepto, ya en cuanto al problema de su validez o eficacia.

Título de Propiedad no es sinónimo de factura o recibo, como tampoco lo es de testimonio de escritura pública, ni de documento en que se consigna un contrato de compraventa.

Tanta complejidad en la simple definición del Título de Propiedad, nos hace pensar en los innumerables requisitos que se deberán llenar para que un Título de Propiedad pueda considerarse como tal.

Por otro lado, abundan los litigios en los que se discute la legitimidad de los Títulos de Propiedad, aún cuando en apariencia, la adquisición del bien inmueble haya reunido todas las formalidades exigidas por la ley.

Todo lo anterior conduce a la sospecha de que las enajenaciones de bienes inmuebles no son del todo confiables.

Y es que si en la mayoría de las ocasiones, el comprador invierte la mayor parte, y a veces la totalidad de su patrimonio, no puede menos que concluirse que tales operaciones merecen dar la máxima seguridad a la parte adquirente.

La parte compradora tiene el indiscutible derecho de que la parte vendedora le garantice una plena seguridad jurídica en las compras que haga; esto es, que le asegure que su Título contará con más y mejores elementos para prevalecer sobre el de cualquier otro.

Se ha tratado de resolver este problema con la simple garantía de estar el predio debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, pero se ha olvidado que dicha garantía debe extenderse a la seguridad de que el comprador no recibirá posteriormente una reclamación de parte de un propietario con mejor derecho.

Esta Tesis pretende explicar lo que en realidad es el Título de Propiedad de un Bien inmueble, su eficacia y validez, cuándo es susceptible de nulificarse o, por el contrario, cuándo debe prevalecer un Título de Propiedad respecto de otro, los tipos de juicios que proceden en relación con la propiedad y posesión, y medidas recomendables a los compradores de un bien inmueble, para gozar de una mayor seguridad jurídica.

Es mi intención hacer un recorrido por el mayor número de situaciones problemáticas que suelen presentarse al comprador de un bien inmueble, para conocer sus causas y deducir las medidas legales que éste deberá adoptar en protección al máximo de su inversión; para contar, en suma, con un Título de Propiedad inobjetable.

Partiré de una breve reseña de los elementos que considero deben analizarse, para poder llegar a formular mis conclusiones.

Pretendo que esta Tesis sea una pequeña contribución al estudio del derecho y para el público en general y, más aún, para ser tomado en consideración por nuestros legisladores.

**"Desde el momento que los ciudadanos no tienen seguridad ni garantías en sus personas y propiedades, desde ese mismo instante la sociedad retrocede a la barbarie" <sup>1</sup>.**

---

<sup>1</sup> Payno, Manuel: TRATADO DE LA PROPIEDAD, Ediciones Gubernamentales de la S. R. A., 1a. Edición, México, 1981, Pág. 213

## CAPITULO I

### DE LOS BIENES

Un concepto rudimentario del término "bienes" es el que resulta de su distinción frente al concepto de "personas", lo cual lleva a considerar que en términos generales, los bienes corresponden al género de las "cosas".

De este concepto general, se infiere también que los bienes, como cosas que son, no tienen el carácter de sujetos -sujetos activos- de las relaciones jurídicas como sucede con las personas, sino que constituyen objetos de las vinculaciones de derecho.

En el anterior concepto se involucra también la característica o diferencia que distingue a los bienes de las cosas, a saber: que a diferencia de las cosas, los bienes se constituyen en objeto de conductas que producen efectos jurídicos; esto es, se constituyen en objeto de derechos.

En este orden de ideas, los bienes, como cosas, carecen de relevancia jurídica; su importancia y trascendencia, sin embargo, se torna inobjetable, cuando se les examina como objeto de relaciones de derecho.

En suma, el género próximo de los bienes es que se trata de cosas; su diferencia específica, que son objeto de conductas jurídicas.

La primera conducta que desde tiempo inmemorial se ha dado en relación con los bienes, es la de la apropiación de los mismos, primero para su consumo, luego para su disfrute y posteriormente, para su transmisión a terceros.

"Jurídicamente dentro del género de cosas encontramos la especie bienes. Las cosas se convierten en bienes no cuando son útiles al hombre, sino cuando quedan apropiadas"<sup>2</sup>

La palabra bien deriva del latín «bonum», que significa dicha, bienestar; el verbo «beare» significa hacer feliz.

---

<sup>2</sup> De Ibarrola, Antonio: COSAS Y SUCESIONES, Editorial Porrúa, S. A., 7a. Edición, México, 1991, Pág. 79.

"Bienes son llamados aquellas cosas que aprovechan a los hombres, esto es, que los hacen felices: hacer felices es servir."<sup>3</sup>

Dentro de estas facetas, la voluntad del sujeto respecto de los bienes, llegará a desarrollarse frente a la voluntad y la conducta de los demás miembros del cuerpo social, hasta dar lugar al reconocimiento de ciertos deberes y derechos; en fin, hasta establecerse el derecho de propiedad.

En su capítulo "De los Bienes", el Código Civil para el Distrito Federal señala que pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que, por su naturaleza o por disposición de la ley, no estén excluidas del comercio.

Aquí debemos señalar el obvio error en que incurrió el legislador, cuya intención no fue limitar a las cosas mercantiles los bienes apropiables, sino definir como tales las que pueden ser poseídas por algún individuo en exclusiva; esto es, las que, ya por su naturaleza, ya por disposición de la ley, son irreducibles a propiedad particular.

La razón de este error, sin embargo, deriva de la terminología empleada por los juristas romanos, quienes distinguían las «res in commercio» de las «res extra commercium».

Los bienes podemos clasificarlos en:

- a) Corporales e Incorporales.
- b) Muebles e Inmuebles.
- c) Privados y públicos.
- d) Principales y accesorios.
- e) Bienes considerados como objetos particulares y como universalidades.

Esta tesis gira en torno de los bienes inmuebles. Su naturaleza inmobiliaria, sin embargo, no excluye la posibilidad de que sean privados o públicos; principales o accesorios o que puedan constituir objetos particulares o universalidades.

---

<sup>3</sup> De Ibarrola, Antonio: Op. Cit., Pág. 79

## **1. Bienes Muebles**

Desde el punto de vista de la posibilidad de desplazamiento de los bienes, éstos pueden ser muebles; los muebles son cosas que no tienen una situación fija y pueden trasladarse de un lugar a otro.

El artículo 752 del Código Civil para el Distrito Federal señala que "Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la ley".

Bienes muebles por su naturaleza, son aquéllos que pueden desplazarse de un lugar a otro, ya sea por sí o por efecto de una fuerza exterior.

Por disposición de la ley, son bienes muebles las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de una acción personal.

Se reputan bienes muebles las embarcaciones de todo género, los derechos de autor, y en general, todos los demás considerados por la ley como muebles.

La ley sustantiva distingue entre los bienes del dominio del poder público y los de propiedad de los particulares; los bienes mostrencos, que son los abandonados y perdidos cuyo dueño se ignora; y los bienes vacantes, que son inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido.

La doctrina admite tres categorías:

- a) Muebles por su naturaleza;
- b) Muebles por determinación de la ley, que vienen a ser muebles por su objeto;
- c) Muebles por anticipación; son inmuebles por su naturaleza, están adheridos al suelo, pero están destinados a convertirse próximamente el muebles; se les considera así, no en su estado actual, sino en su estado próximo.

## **2. Bienes Inmuebles**

Los bienes los cataloga la ley como inmuebles, no sólo por su inmovilidad o fijeza, sino por su naturaleza, por su destino y, por su objeto.

Por su naturaleza son bienes inmuebles, aquellos que imposibilitan la traslación de ellos por medios normales u ordinarios de un lugar a otro; esto es, los que no pueden desplazarse.

Por su destino, son los bienes muebles que se incorporan a un inmueble, por voluntad de su dueño o por causa natural; sin embargo, podrán recobrar su calidad de muebles, cuando el mismo dueño los separe de un edificio, sin deterioro del inmueble o sin restarle valor.

Por su objeto, son en sí los derechos reales, porque recaen sobre un inmueble.

Si el derecho objeto de un acto es un bien inmueble, requerirá en términos generales, de formas de mayor regulación que las previstas para los actos cuyo objeto sea un bien mueble.

El artículo 750 del Código Civil señala que los bienes inmuebles son entre otros, el suelo y las construcciones adheridas a él; las plantas y árboles, mientras estén unidas a la tierra, así como los derechos reales sobre inmuebles.

En cuanto a la tenencia de estos bienes, tenemos a:

### **A. La Posesión**

Algunos autores consideran esta institución como el derecho del primer ocupante, otros como el derecho de conquista o de guerra, otros más como el derecho del más fuerte.

La posesión nace como una necesidad biológica del contacto entre el satisfactor y la persona que lo va a aprovechar.

"Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación".<sup>4</sup>

La palabra "posesión" arranca, en su raíz latina, del verbo «possum, potes, posse, potui»: poder.

"La palabra «possessio» tiene relación etimológica con la raíz de «sedere», sentarse (exactamente como el término correspondiente en alemán «Besitz», se relaciona con el verbo «sitzen»)». <sup>5</sup>

Debemos entender por posesión el "poder de hecho ejercido sobre una cosa".<sup>6</sup>

Es el poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial, o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, de una situación de dependencia o contraria a derecho.

Cuando se dice que alguien tiene la posesión de un inmueble, se entiende que ese alguien es quien ejerce el poder de hecho sobre dicho inmueble, quien ejerce control sobre el mismo, por virtud de su ocupación.

Para Planiol, la posesión es un estado de hecho, que consiste en retener una cosa en forma exclusiva, llevando a cabo sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce como si fuera el propietario de la misma.<sup>7</sup>

Para Bonnacase, es un hecho jurídico consistente en un señorío ejercitado sobre una cosa mueble o inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de goce o de transformación, llevados a cabo con la intención de comportarse como propietario de ella o como titular de cualquier otro derecho real.<sup>8</sup>

<sup>4</sup> Artículo 704 del CODIGO CIVIL para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

<sup>5</sup> Margadant S., Guillermo F.; DERECHO ROMANO, Editorial Esfinge, S. A., 11a. edición, México, 1982, Pág. 234

<sup>6</sup> De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael: DICCIONARIO DE DERECHO, Editorial Porrúa, S. A., 15a. Edición, México, 1988, Pág. 391.

<sup>7</sup> Rojina Villegas, Rafael: DERECHO CIVIL MEXICANO, Editorial Porrúa, S. A., 7a. Edición, México, 1991, Pág. 585.

<sup>8</sup> Rojina Villegas, Rafael: Op. Cit., Pág. 586

Rojina Villegas afirma que la posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento («animus domini»), o como consecuencia de un derecho real o de un derecho personal, o sin ningún derecho.<sup>9</sup>

Como primer componente del concepto de la posesión encontramos un poder físico y exclusivo sobre un objeto. Este elemento se suele designar como el «corpus».

La doctrina romana añadía a este componente que, el poseedor tenga voluntad de poseer el objeto como suyo («animus domini»).

La primera opinión que dominó hasta Savigny (1779-1861), fue la de los Glosadores que, apoyados en los textos romanos, exigían para la posesión, la toma material de las cosas; creían que lo que caracteriza a la posesión es el hecho de "colocarse sobre la cosa", («rei insistere»); poner la planta del pie sobre el inmueble o asir enérgicamente el mueble corporalmente y con el tacto.<sup>10</sup>

Savigny expone la teoría subjetiva de la posesión; reconoce dos elementos de la posesión, uno material, el «corpus»; y otro psicológico, el «animus».<sup>11</sup>

El «corpus» lo define como el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa para retenerla en forma exclusiva, pero que sin el «animus» sería una mera detentación, tenencia u ocupación.

El «animus» consiste en ejercer dichos actos, pero con la intención de conducirse como propietario, a título de dominio.

Para él, la posesión es una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con «animus domini» o «rem sibi habendi».

<sup>9</sup> Rojina Villegas, Rafael: Op. Cit., Pág. 586  
<sup>10</sup> Rojina Villegas, Rafael: Op. Cit., Pág. 586  
<sup>11</sup> Rojina Villegas, Rafael: Op. Cit., Pág. 587

Ihering, contrario a Savigny, expone la teoría objetiva de la posesión; reconoce la existencia del «corpus» y del «animus», pero los define de forma muy diferente a Savigny.<sup>12</sup>

Para este autor, el corpus no es una simple relación física de contacto, ya que la misma puede existir sin que haya posesión material. Es la exteriorización del derecho de propiedad.

Señala que el «animus» está indisolublemente ligado al «corpus». El «animus» es el propósito de servirse de las cosas para sus necesidades y, el «corpus» es la exteriorización de ese mismo propósito.

Sauleilles expone su teoría desde un punto ecléctico; sin embargo, objeta la teoría de Ihering.<sup>13</sup>

Acepta el «corpus» y el «animus». El «corpus» es el elemento material de la posesión, es la manifestación de un vínculo de apropiación económica, no de apropiación jurídica. Dicho vínculo debe ser permanente, actual, indiscutible y público.

Respecto del «animus», señala que debe abandonarse la teoría del «animus domini», y reconocer que el «animus» debe consistir en el propósito de realizar una apropiación económica de la cosa.

Por mi parte, considero que el «corpus» no es una simple relación física y permanente de contacto, sino que la misma existe aún sin que haya posesión física en sentido estricto, es decir, no se requiere que el poseedor esté física e interrumpidamente sobre inmueble y que no pueda desprenderse de él. Sólo aceptando lo anterior, se puede explicar el concepto de "posesión virtual" o «constructive possession», como la llaman los juristas anglosajones, en que la posesión física la presume la ley.

Respecto del «animus», la posesión debe ejercerse con la intención de conducirse como propietario y, debe consistir en una apropiación económica y no sólo jurídica, de la cosa.

<sup>12</sup> Rojina Villegas, Rafael: Op. Cit., Pág. 587

<sup>13</sup> Rojina Villegas, Rafael: Op. Cit., Pág. 587

En el derecho positivo mexicano, las características de este concepto las define la jurisprudencia 575, visible a fojas 418 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación (1917-1995), que textualmente reza:

**POSESION, CARACTERISTICAS DE LA.** De acuerdo con lo preceptuado por el artículo 833 del Código Civil del Estado de Jalisco, poseer alguna cosa significa ejercer sobre ella un poder de hecho; luego, para ser poseedor se requiere una manifestación de la que se deduzca que se dispone, se disfruta y se goza la cosa, o, en un sentido más restringido, la posibilidad constante de esa ocupación o aprehensión, esto es, el hecho de poderla aprehender, ocupar o hacerla servir, según su clase y su destino, siempre que la persona quiera.

El concepto de posesión es un tema complejo no sólo desde el punto de vista teórico, sino que reviste de mucha importancia en el campo práctico, especialmente desde el punto de vista litigioso, como se analizará en otro capítulo.

Por regla general, el propietario de un inmueble, posee el mismo. El Código Civil para el Distrito Federal establece que quien posee a título de propietario, tiene una posesión originaria.

El que tiene la posesión de una cosa, tiene la presunción de ser propietario para todos los efectos legales. Así lo dispone el artículo 798 del Código Civil para el Distrito Federal que a continuación se transcribe:

**Art. 798.-** La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

Los conceptos de "propiedad" y "posesión" no deben prestarse a confusión; el propietario de un inmueble puede ser poseedor del mismo y gozar de los derechos del poseedor, o bien puede conceder su derecho de posesión a un tercero; en cambio, un poseedor, en términos generales, no goza de todos los derechos del propietario, a menos que se convierta en ello, tal y como se analizará más adelante.

La ley sustantiva señala que la "posesión derivada" la tiene el usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio o depositario; es decir, aquellas personas a quienes por virtud de un acto jurídico se les concedió el derecho de retener temporalmente en su poder un inmueble, de ejercer el poder de hecho sobre un determinado inmueble, sin ser dueños.

En efecto, no puede considerarse "poseedor originario" a una persona que tiene en su poder un inmueble, en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de ese inmueble, V. gr., un velador o cuidador, a quien se le ha encomendado vigilar un predio.

En efecto, el artículo 793 del Código Civil señala que: "Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste en cumplimiento de la órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor" en un sentido estricto. Esta persona tendrá tan sólo una posesión derivada.

El poseedor (en términos generales) que no es propietario ni se encuentra autorizado por aquél, será un simple detentador y tendrá una mera ocupación.

Los romanos hicieron una profunda distinción entre las palabras «dominium» y «possessio».<sup>14</sup>

La primera de ellas indicaba la plena, entera y libre propiedad, adquirida por compra, por donación o por herencia, sin condición ni servidumbre alguna; y de esta propiedad podía disponer su dueño libremente, vendiéndola, gravándola, regalándola, dividiéndola en fracciones, sin que nadie, ni aún el Estado mismo, pudiese impedir esto ni tomar el todo o alguna parte de esos bienes, sin el consentimiento del dueño y sin previa indemnización.

La palabra «possessio» o «usus» indicaba que las tierras procedían del Estado, que se habían entregado a diversas personas en arrendamiento, en cultivo, con tales o cuales condiciones que, una vez incumplidas, podía el Estado recogerlas cuando lo juzgase conveniente.

El artículo 803 del Código Civil dispone que: "Todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquéllos que no tengan derecho para poseer"; es decir, que aún el propietario de un predio no puede, sin que medie orden judicial, desposeer de propia autoridad al "poseedor" del predio de su propiedad.

En la actualidad, el poseedor goza de derechos y obligaciones perfectamente delineados.

<sup>14</sup> Magadant S., Guillermo F.: Op. Cit., Pág. 300

Por toda lo anterior, se concluye que, para que un poseedor en términos jurídicas, pueda considerarse como tal, y pueda ejercer derechos de posesión, debe reunir determinados requisitos, por ella, no cualquier detentador u mera ocupante, puede comparecer a juicio para hacer valer derechos de poseedor.

La tesis de jurisprudencia que aparece compilada en el "1er CD-ROM SEPTIEMBRE DE 1991" editado por la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación y que se transcribe a continuación, establece la necesidad de expresar y demostrar la calidad de la posesión que se alegue:

FUENTE : TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO  
 EPOCA : 8A  
 TOMO : II SEGUNDA PARTE-2  
 TESIS : 95  
 PAGINA : 397  
 CLAVE : TC033095 CIV

RUBRO: POSESION. CASO EN QUE NO ES POSIBLE CONSIDERAR QUE SE CONFIGURA AMPARO IMPROCEDENTE.-

TEXTO: Cuando en la demanda de garantías el quejoso, quien se ostenta como tercero extraño a un juicio de desocupación manifiesta que posee el inmueble materia del lanzamiento que reclama, pero no expresa ni, por tanto, demuestra la calidad de su posesión, es claro que, en tal evento, aunque el agraviado compruebe la tenencia material que tiene sobre el bien, no es legalmente posible determinar si dicha tenencia es regular y protegible a través del amparo, lo que conduce a catalogar al solicitante de garantías como un simple detentador, de donde se sigue que carece de interés jurídico para ejercitar la acción constitucional contra el referido lanzamiento, máxime si la arrendataria del propio inmueble fue oída y vencida en el aludido procedimiento.

Asimismo, la jurisprudencia definida de nuestro más alto tribunal, compilada bajo el número 1365, a fojas 2198 del Apéndice de Jurisprudencia del Semanario Judicial de la Federación, correspondiente a los años 1917-1988, Segunda Parte, Salas y Tesis Comunes, que se transcribe en seguida, señala la necesidad de acreditar la posesión en juicio:

"1365. POSESION. SU FALTA DE COMPROBACION ES MOTIVO PARA QUE SE NIEGUE EL AMPARO.- Si el quejoso reclama que se le pretenda privar de la posesión, y no acredita éste, ello no da motivo a que se estime improcedente el juicio de garantías, sino que en tal caso debe negarse la protección federal, por no haber comprobado el promovente que el acto que reclama viola sus garantías individuales.

En efecto, para considerarse poseedor, se debe acreditar la tenencia material de la cosa y la intención de efectuar esa tenencia a título de propietario, tal y como lo sostiene la Jurisprudencia 740, que aparece compilada a fojas 541 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación (1917-1995), que reza:

**POSESION, SUS CARACTERISTICAS.** Caracterizándose la posesión por la tenencia de una cosa, o el goce de un derecho, por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre, para que pueda concederse la protección federal contra los actos que indebidamente perturban al poseedor, deban acreditarse la tenencia material de la cosa y la intención de efectuar esa tenencia a título de propietario.

Hay criterios que disponen que sólo la posesión originaria es la única susceptible de ser respetada a través del juicio de amparo, tal y como el que aparece sustentado por los H. Tribunales Colegiados en la tesis de Jurisprudencia que se cita a continuación y que aparece compilada en el "1er CD-ROM SEPTIEMBRE DE 1991" editado por la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación y que está redactada en los siguientes términos:

**FUENTE :** TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO  
**EPOCA :** 8A  
**TOMO :** VI SEGUNDA PARTE-2  
**TESIS :** 66  
**PAGINA :** 609  
**CLAVE :** TC042066 CIV

**RUBRO:** POSESION PARA LOS EFECTOS DEL AMPARO.

**TEXTO:** La posesión susceptible de ser respetada a través del juicio de garantías, por dar el interés jurídico capaz de ser afectado por un acto de autoridad, no es otra que la originaria, que se tiene en concepto de dueño..., sin que, por tanto, baste la mera tenencia de la cosa, sin causa o título jurídico alguno, para determinar que el ocupante tenga un interés protegible para los efectos del amparo. De otra manera se correría el peligro de volver inefectivas las sentencias dictadas en juicios contradictorios acerca de la propiedad o posesión de inmuebles, pues no faltaría cualquier miembro de la familia del demandado o incluso doméstico al servicio de la misma, que viniera al amparo en calidad de tercero extraño diciéndose poseedor, para exigir que se siguiese un juicio pravo en su contra, y aún en este evento podría surgir un tercero que posteriormente hiciere igual reclamación, invocando que no había tenido conocimiento del segundo procedimiento, y así indefinidamente, volviendo interminables los litigios.

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO.**

**PRECEDENTES:**  
 Amparo en revisión 71/90.- Dora Sepúlveda Sifuentes.- 9 de mayo de 1990.-  
 Unanimidad de votos.- Ponente: Leandro.

Nuestra legislación, en los artículos 806, 823, 824 y 825 del Código Civil, señala distintas características de la posesión, a saber:

a) De buena fe, si el poseedor se cree propietario, por haber adquirido el bien inmueble de modo sincero y justo; es decir, la que se goza por virtud de un título suficiente para dar derecho a poseer, y cuando el poseedor ignora los vicios de su título, por no ser susceptibles de percatarse;

b) De mala fe, si el poseedor ha tomado posesión de algún inmueble a sabiendas que pertenece a otro; es decir, cuando se entra a poseer sin título alguno, y cuando el poseedor conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, o bien, que son cognoscibles;

c) Pacífica, la que se adquiere sin violencia, sin oposición ni obstáculo alguno;

d) Continua, la que no ha sido interrumpida por ninguna especie de oposición natural o judicial; y

e) Pública, la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos, así como la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Asimismo, el artículo 828 de la citada ley, dispone que la posesión se pierde por: abandono; cesión; destrucción o pérdida de la cosa; resolución judicial; despojo; reivindicación del propietario; y expropiación.

### **3. Derechos**

Los derechos son bienes incorpóreos. Serán muebles o inmuebles, según la naturaleza de su objeto indirecto; por lo que pueden ser personales o reales.

La diferencia entre ambas categorías es uno de los conceptos esenciales del derecho y que se analizará a continuación.

La familia de los derechos reales tiene como tipo, el derecho de propiedad. La de los derechos personales, el préstamo de dinero.

### A. Derechos Personales

A los derechos personales se le llaman obligaciones. Borja Soriano, en su texto, nos recuerda la definición contenida en las institutas de Justiniano:

**"Obligatio est iuris vinculum, quo necessitate adstringimur alicui solvendae rei secundum, nostrae civitatis iura"**

Lo cual en la actualidad se traduce en:

"La obligación es un vínculo jurídico que nos constriñe en la necesidad de pagar alguna cosa, conforme a las leyes de nuestra ciudad."

El concepto tradicional de la obligación, lo define Manuel Borja Soriano como:

"La relación jurídica entre dos personas, en virtud de la cual una de ellas, llamada deudor, queda sujeta para con otra llamada acreedor, a una prestación o a una abstención de carácter patrimonial; que el acreedor puede exigir al deudor."

La prestación o el elemento objetivo de la obligación puede consistir en un dar, hacer o no hacer (abstención). Dicha prestación puede ser de carácter patrimonial, pecuniario o moral.

Luis de Gasperi sostiene tajantemente que el objeto en los derechos personales consiste en la actividad del deudor concentrada en el pago, que es el fin perseguido por el acreedor.

Oscar Morineau señala que en los derechos personales la relación jurídica que se constituye nace de una norma jurídica individual y se concreta a sujetos determinados.

Suélese considerar como una especie de derecho de crédito.

"El derecho de crédito se llama a veces derecho personal, idea que nos viene de Roma, donde se denominaba «ACTIO IN PERSONAM» la acción por la cual el acreedor hace valer su derecho. Posteriormente se encontró que las palabras derecho personal forman felizmente la antítesis de derecho real."<sup>15</sup>

<sup>15</sup> De Ibarrola, Antonio: Op. Cit., Pág. 60

## B. Derechos Reales

Concepto tradicional:

"Poder que ejerce una persona directa e inmediatamente sobre una cosa, para aprovecharla total o parcialmente, siendo este poder oponible a terceros."

El grado de aprovechamiento lo determinara el título.

El derecho real existe pues, cuando una cosa se encuentra sometida total o parcialmente al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata oponible a cualquier otra. En esta relación directa entre una persona y una cosa, no existe intermediario. La palabra real proviene de la «*actio in rem*».

Existen 2 teorías, en cuanto a la clasificación de los derechos reales:

«*números clausus*»): Esta teoría establece que no hay más derechos que los que señala y regula la ley.

«*números aperti*»): Establece que los particulares pueden crear nuevos derechos diferentes a los que señala y regula la ley.

El derecho positivo mexicano contempla los siguientes derechos reales: propiedad, nuda propiedad, usufructo, uso, habitación, servidumbre, prenda e hipoteca. Hay autores que consideran "la posesión" como otro derecho real. Asimismo, hay otros que consideran la servidumbre como una de las limitaciones a la propiedad.

La Institución de propiedad y de servidumbre se analizarán ampliamente en otro capítulo.

Nuda propiedad. Podemos definir este derecho real como la "propiedad de una cosa desprovista de la facultad del goce o disfrute de la misma."<sup>16</sup>

<sup>16</sup> De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael: Op. Cit., Pág. 364

**Usufructo.** Este derecho real es "temporal, por naturaleza vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia." <sup>17</sup>

El nudo propietario puede ejecutar los actos de dominio, tales como vender, hipotecar, constituir servidumbres; pero todos estos actos no pueden perjudicar los derechos del usufructuario; si se ejecuta una venta, el comprador no entrará en posesión de la cosa, sino al extinguirse el usufructo y bajo esa condición debe adquirir.

El usufructo se extingue entre otras causas, por muerte del usufructuario o por su renuncia, por vencimiento del plazo establecido, por pérdida de la cosa y por prescripción.

**El Uso.** Es temporal, por naturaleza vitalicio, para usar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia, y de carácter intransmisible.

Está restringido sólo para el uso y en algunos casos para percibir ciertos frutos, y es intransmisible.

**La Habitación.** Es el derecho de uso sobre una finca urbana para habitar gratuitamente algunas piezas de una casa; es intransmisible, temporal, por naturaleza vitalicio.

**Prenda.** El artículo 2856 del Código Civil señala que: "La prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago".

Para que se tenga por constituida, deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente.

**Hipoteca.** Es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de éstos, en el grado de preferencia establecido por la ley.

Sólo recae sobre bienes inmuebles y el contrato debe elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

<sup>17</sup> Rojina Villegas, Rafael: Op. Cit., Pág. 433.

### **C. Distinción entre Derechos Real y Personal**

La llamada corriente tradicional, sostenida principalmente por Giorgi, Colin et Capitant, Polacco, Baudry-Lacantinerie y otros, gira en torno de la definición expuesta por Aubry et Rau, de acuerdo con la cual existe una clara diferencia entre el derecho real y el derecho personal, al decir que los derechos reales son aquellos que crean una relación inmediata y directa entre una cosa y la persona, al poder de la cual se encuentra sometida, de una manera más o menos completa, y que por ello son susceptibles de ser ejercitados no solamente contra tal persona determinada sino contra y frente a todos.

La corriente o escuela personalista está en contra de la tradicional y pretende que el derecho real se identifica con el derecho personal. Esta escuela nace en Alemania con Windscheid, Thon, Kindel y Zewermogen y halla su máximo exponente en Planiol, quien objeta la tesis tradicional, señalando que dar al hombre un derecho sobre la cosa equivaldría a imponer una obligación a la cosa frente al hombre; lo cual sería absurdo, puesto que el derecho no puede vincular sino exclusivamente personas, de donde resulta que el derecho es una obligación pasivamente universal, en atención a que el único elemento que lo caracteriza es el deber universal de respeto que se impone al establecer un derecho real.

En defensa de la doctrina clásica, Eugene Gaudemet señala que esta última idea de Planiol, ya está implícita en la definición de Aubry et Rau y, aclara que la relación de que se trata no es una vinculación entre sujeto activo y sujeto pasivo indeterminado, sino que ésta va de sujeto activo a objeto, por lo que a la cosa no se le impone ninguna obligación.

Insiste en que no hay razón para considerar que el derecho real sea necesariamente un derivado del derecho personal.

Finalmente, Gaudemet, junto con Gazin, va a ser el representante de la escuela realista, que identifica ambos derechos, sólo que invirtiendo los términos, pues sostiene que los derechos personales no son otra cosa que derechos reales, ya que la pretendida relación de sujeto activo a pasivo, de que hablan las tesis personalistas, no es tal, sino que, al igual que en los derechos reales, lo que se da es una relación de sujeto activo a objeto, constituido éste por el patrimonio del sujeto pasivo.

Esta última postura es criticable, en virtud de que no pueden explicar satisfactoriamente el caso de una obligación en la cual el sujeto pasivo carece de patrimonio.

Según varios tratadistas, las principales características que diferencian las obligaciones de los derechos reales, dependerán básicamente:

del número de personas que intervienen en la relación jurídica

La obligación sólo existe en contra de determinada persona, es relativa, los sujetos activo y pasivo son determinados;

En el derecho real el sujeto activo es determinado y el pasivo indeterminado, existe en contra de todo el mundo, es absoluto (se da «erga omnes»).

de las cosas necesarias para constituirse la relación jurídica

En los derechos personales basta la causa remota o título;

En los derechos reales se requiere una causa próxima y remota, modo y título.

del modo de obrar la voluntad del sujeto activo sobre la cosa

En el derecho personal, el sujeto activo actúa en forma mediata a través del compromiso del deudor, y su ejercicio disminuye las facultades del sujeto pasivo, la obligación impone al obligado una carga excepcional;

La abstención que exige el derecho real en nada disminuyen las facultades legales, naturales o normales de otras personas, el sujeto activo actúa de modo directo respecto de la cosa.

del objeto de la relación jurídica

El objeto del derecho personal puede consistir en cosas genéricas, y puede ser incorpóreo;

El derecho real sólo recae sobre cosas específicamente determinadas («in specie»), y el objeto indirecto es generalmente una cosa o un bien corpóreo.

de la estructura y finalidades

La obligación faculta para exigir una prestación, su estructura es compleja;

El derecho real sólo nos impone a todos una abstención, su estructura es sencilla.

de los modos de extinguirse la relación jurídica

Los derechos personales no se extinguen ni con la insolvencia del deudor, ni con su muerte, ni con la extinción de la cosa.

Los derechos reales perecen con la extinción del bien sobre el que recaen.

de la naturaleza de las acciones de la relación jurídica

Los derechos personales conllevan acciones personales.

Los derechos reales conllevan acciones reales de persecución y preferencia.

El maestro Juan Vallet de Goytisolo sostiene rotundamente que: "En realidad hace ya hace mucho tiempo que no creíamos que sea posible clasificar todos los derechos patrimoniales en esos dos grandes grupos teóricamente antitéticos entre sí: Derechos reales y derechos de obligación. Creemos firmemente que hay que revisar esa clasificación, buscando su sustitución por otras menos simplistas y más comprensivas."<sup>18</sup>

Esta revisión la hizo el licenciado Enrique Zepeda Trujillo en el año 1960, cuando preocupado por encontrar la naturaleza jurídica del derecho del tanto, hizo un estudio de las diferencias entre derecho real y personal, para determinar dentro de cual de las dos categorías podría encuadrarse ese derecho de preferencia, y llegó a la conclusión de que la diferencia específica entre el derecho real y el derecho personal no puede buscarse, sino en otros elementos que se den en uno y no aparezcan en el otro.

Para ello, consideró necesario estudiar en qué consiste el derecho subjetivo y desentrañar aquellos elementos previstos en la norma cuando de derechos reales se trata y no tomados en consideración en los derechos personales, y viceversa.

Primeramente, consideró que en ambos casos son facultades dimanadas de la norma; ambos regulan la conducta humana; es decir, facultan determinada conducta. "La diferencia específica entre estos derechos reside en la manera en que se faculta la conducta."<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Vallet de Goytisolo, Juan: ESTUDIOS SOBRE DERECHO DE COSAS, "Notas críticas a la pretensión de encasillar todos los derechos patrimoniales en las categorías de derechos reales y de crédito", Editorial Montecorvo, Madrid, 1973, Pág. 141.

<sup>19</sup> Zepeda Trujillo, Enrique: EL DERECHO DEL TANTO, Editorial Libros de México, S. A., 1a. Ed., México, 1961, Pág. 112.

Señala que en el derecho real hay un facultamiento de la conducta del titular del derecho con respecto a una cosa, de la cual puede aprovecharse; es decir, que puede ejercerse sin necesidad de pedir nada a nadie.

Continúa exponiendo que en el derecho personal hay, en cambio, un facultamiento de la conducta del titular del derecho, pero no sobre una cosa ni sobre una persona, puesto que no podrá aprovecharse de ésta, sino de los efectos de su conducta; es decir, se faculta al derechohabiente para aprovecharse del resultado de la conducta del sujeto pasivo y, de no darse dicha conducta, exigirla de dicho sujeto.

Concluye por sostener que: "El derecho real regula la conducta propia del titular del derecho sobre una cosa; el derecho personal es un derecho a la conducta ajena..., el derecho real no se caracteriza por el deber universal de respeto del derecho, ya que éste es propio de toda norma jurídica, y se distingue del derecho personal en que aquél consiste en una «facultas agendi» sobre determinada cosa; en tanto que el derecho personal es una «facultas exigendi», o una facultad de aprovecharse y exigir, en su caso, la conducta ajena, por virtud del facultamiento de la del titular del derecho." <sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Zepeda Trujillo, Enrique: Op. Cit., Pág. 112.

## CAPITULO II

### DE LA PROPIEDAD

*Nadie admite que le quiten lo que legítimamente posee.*

MANUEL PAYNO

El concepto tradicional de propiedad parte del dogma tradicionalmente repetido, de que con la creación del universo nació la propiedad. El hombre, desde que fue creado como hombre, cobró conciencia de sí mismo, en un proceso de identidad con la tierra. De tal identificación se desprendieron, en su momento, los conceptos de posesión y propiedad.

El hombre ha sido nómada por necesidad y sedentario por vocación. La mítica búsqueda del paraíso, es la historia de la especie humana que busca arraigarse.

Desde los tiempos más remotos, el primer ocupante de un predio adquiría la propiedad, posteriormente deseó ser propietario de otros bienes.

En todo hombre existe un sentimiento de la propiedad y de la defensa de ella. No aceptamos desprendernos de algo, sin antes obtener una compensación equivalente. Hay un sentimiento en el hombre de que la tierra es suya, cuando la trabaja y la detenta. "Lo tuyo y lo mío".<sup>21</sup>

El hombre desde que nace, así sea el más pobre y mísero de los nacidos, es propietario de sus facultades intelectuales, de su voluntad, de sus partes de que ha sido dotado por la naturaleza.

La propiedad se ha convertido en una necesidad de la vida, para la existencia de la armonía física y moral; la propiedad es pues, un elemento preciso de la vida de las sociedades.

La justificación o reprobación de esta institución ha ocupado con sus discusiones muchos siglos de la historia de la humanidad y, todavía hoy en día nos percatamos que el problema está aún en completa ebullición.

<sup>21</sup> Payno, Manuel: Op. cit., Pág. 5

Lo anterior tal vez se deba al origen que la propiedad tiene como una de sus principales características, que es la institución de la posesión, acerca de la cual hasta la fecha nadie se ha puesto de acuerdo en cuanto a su nacimiento, ya que los autores la han considerado de distintas maneras.

En efecto, la institución de la propiedad nace después de la institución de la posesión; en tanto que ésta nace con la sociedad, como una necesidad biológica del contacto entre el satisfactor y la persona que lo va a aprovechar.

Cuando la sociedad llegó a desarrollarse suficientemente para distinguir el hecho del derecho, es cuando nace la propiedad como institución jurídica.

"Desde el punto de vista concretamente etimológico, el vocablo propiedad deriva de la voz latina «propietas», cuya raíz «prope» denota la idea de cercanía, proximidad y adherencia entre los seres y las cosas o sólo entre éstas"<sup>22</sup>, por lo que, en un sentido amplísimo, podemos afirmar que la idea de propiedad representa una relación de dependencia del ser humano con respecto de las cosas que le sirven para satisfacer sus necesidades vitales.

Podemos decir que los romanos no se preocuparon de definir concretamente esta institución, ya que en realidad fueron los comentaristas de la misma, los que aludieron a algunas de sus características, al referirse a los derechos de usar, gozar (disfrutar) y abusar de la cosa: «*ius utendi, ius fruendi e ius abutendi*».

El Código Civil para el Distrito Federal dispone entre otras cosas que, el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes, y que la propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

También señala que, no es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario.

Otras legislaciones definen al derecho de propiedad partiendo de idénticos principios pero variando los términos.

---

<sup>22</sup> Delgado Moya Rubén e Hidalgo Zepeda María de los Angeles: EL EJIDO Y SU REFORMA CONSTITUCIONAL, Editorial Pac, S. A. de C. V., 1a. Edición, México, 1993, Pág. 9.

En las Partidas, con esa manera de expresarse que tanto agrada, se decía que es: «Poder que home ha en su cosa de facer de ella o en ella lo que quisiere, según Dios e según fuero», para agregar más adelante que: «Maguer el home haya poder de facer en lo suyo lo que quisiere, pero debelo facer de manera que non faga daño ni tuerto a otro».

El código francés expresa que "la propiedad es el derecho de gozar y de disponer de las cosas de la manera más absoluta."

El artículo 486 del código uruguayo, define: "El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho de gozar y disponer de una cosa arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno."

Y así, el código argentino señala que "es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona."

El propietario de un inmueble es pues, dueño de ese predio, es quien legítimamente puede venderlo, arrendarlo, edificarlo o gravarlo. El derecho de propiedad "es la facultad que corresponde a una persona -denominada propietaria- para obtener directamente de una cosa determinada toda la utilidad jurídica que es susceptible de proporcionar".<sup>23</sup>

Hans Kelsen, lus-positivista, define al derecho de propiedad como "la facultad que un individuo tiene frente a todos los demás, de exigir a éstos que se conduzcan de cierto modo en relación con él, a saber, absteniéndose de cualquiera interferencia en la facultad de disposición de la cosa objeto del derecho".<sup>24</sup>

De lo anterior inferimos que para Kelsen, un *(ius in rem)* no es un derecho sobre una cosa, sino un derecho frente a un número indeterminado de personas, obligadas a conducirse de cierto modo con respecto a un determinado objeto.

En suma, la propiedad puede definirse concreta y someramente, como "el derecho de goce y disposición sobre un bien determinado, de acuerdo con lo permitido por la ley y sin perjuicio de terceros".<sup>25</sup>

<sup>23</sup> Delgado Moya Rubén e Hidalgo Zepeda María de los Angeles: Op. Cit., Pág. 9

<sup>24</sup> Kelsen, Hans: TEORIA GENERAL DEL DERECHO Y DEL ESTADO, Textos Universitarios, Universidad Nacional Autónoma de México, Compañía Litográfica Rendón, S. A., 4a. reimpresión de la segunda edición de 1958, México, 1988, Pág. 100

<sup>25</sup> De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael: Op. Cit., Pág. 402

La propiedad puede ser clasificada en dos grupos; a saber, la propiedad colectiva y la individual, siendo esta última la que nos interesa para los efectos de esta tesis.

### **1. Propiedad Colectiva**

Por sus limitaciones, entre ellas muy especialmente la inalienabilidad, se niega a la propiedad colectiva la categoría de propiedad y se le considera como un modo de tenencia de la tierra o, en actitud benevolente, una posesión.

Nuestra opinión difiere sustancialmente del anterior criterio, ya que la tenencia se caracteriza por no constituir un derecho, lo cual no sucede con la propiedad colectiva, en que la ley lo reconoce expresamente, como derecho sustantivo y como derecho procesal, pues concede a sus titulares una acción reivindicatoria, llamada de restitución en la ley agraria.

Por otra parte, en la propiedad colectiva no se aprecia la temporalidad o naturaleza provisional del derecho posesorio, sino la definitividad propia del derecho de propiedad y así lo confirma la acción de reconocimiento y "titulación de bienes comunales", en la cual se da la posesión como presupuesto para reconocer el derecho de propiedad en favor del núcleo comunal.

Lo que sucede, en nuestro concepto, es que las referidas limitaciones son meras conformaciones que distinguen a la propiedad colectiva de la propiedad individual, pero que en ningún momento le niegan su naturaleza jurídica de propiedad.

Ejemplos de la propiedad colectiva los tenemos en la propiedad comunal y la propiedad ejidal; es decir, la denominada propiedad pública social.

La propiedad comunal se conforma por una determinada superficie, históricamente reconocida en favor de núcleos de población indígena, a quienes en muchos casos de despojo les fue restituida. En otros casos, y en ausencia de documentos auténticos de reconocimiento, dicha propiedad les ha sido reconocida o confirmada y titulada por las actuales autoridades agrarias.

Dicha propiedad, al igual que la ejidal, pertenece a todos y cada uno de los comuneros que integran la comunidad agraria respectiva, siendo inalienable, imprescriptible, inembargable e intransmisible.

Los comuneros no poseen partes indivisas, enajenables, ni pueden ser copropietarios en proporciones diferentes.

Cuentan con un comisariado comunal y consejo de vigilancia que funciona de manera democrática.

El *ejido*<sup>26</sup> o tierra *ejidal*, históricamente constituía una área localizada a la salida (*«exitum»*) de las poblaciones, cuyas autoridades reclamaban como parte de los bienes de la población, para la satisfacción de diversos servicios colectivos, entre ellos el que sirvieran de potreros del ganado que se introducía a la ciudad para el suministro de carne de sus habitantes.

La ciudad, representada por sus autoridades municipales, administraba dichos bienes y en ocasiones, los daba en arrendamiento temporal o los reclamaba en reivindicación, pero su derecho históricamente siempre fue limitado y sujeto a restricciones, al igual que otros bienes de su dominio, como las calles o edificios públicos.

Este criterio prevaleció durante la colonia y al autorizarse las mercedes de tierra en favor de los conquistadores, se limitaban siempre por los límites de los *ejidos* de las poblaciones, especialmente las de indios.

Nuestra lucha revolucionaria se caracterizó por su naturaleza reivindicatoria de los derechos reconocidos por el soberano español y luego pisoteados por el *encomendero* y sus *causahabientes* y su culminación se tradujo en la actualización y vigencia de dichos reconocimientos.

Resulta curiosa la ausencia de nacionalismo de nuestra revolución, ya que su justificación la encontró en una lucha contra las autoridades del México independiente, en vía de rescate de derechos que le había reconocido la autoridad colonial.

---

<sup>26</sup> La propiedad *ejidal* se integra por la extensión de tierra que por concepto de dotación el Estado entrega a un núcleo de población solicitante para su cultivo y explotación, con objeto de proveer al *ejidatario* de los medios necesarios para elevar su nivel de vida y procurar el abasto nacional.

Pues bien, una vez logrado el triunfo de las ideas agrarias plasmadas en la revolución de 1917, se reconoce al ejido, ya no como la superficie de tierra que se localizaba a la salida de las poblaciones que estaba destinada a darles servicio, sino como una unidad agrícola o ganadera ahora también turística y de pesca, que constituirá el patrimonio de un poblado, para la subsistencia de sus habitantes. Dicha unidad se constituirá, en la mayor parte de los casos, mediante su afectación agraria; esto es, la desincorporación de la tierra del régimen de propiedad particular.

Con base en ello, se reconocerá como titular de dicho tipo de propiedad colectiva al núcleo de población o conjunto de individuos constituyentes del poblado, cuyos órganos de ejecución y de vigilancia funcionarán conforme a los principios democráticos de la asamblea general, como persona jurídica social de pleno derecho, con capacidad jurídica definida, y como titular de la propiedad del ejido.

## **2. Propiedad individual**

Se dice que la propiedad es individual, porque pertenece a un ente distinto del grupo, a un individuo en particular, sin importar que sea persona física o moral, ya sea de carácter público o privado.

La persona moral es individual, ya que no obstante estar integrada por más de una persona física las que integren la sociedad, el único titular del derecho de propiedad es, precisamente, la persona moral, como un ente.

Dentro de este género, podemos decir que hay propiedad exclusiva y copropiedad. Dentro de la última, quedará comprendida la sujeta al régimen de propiedad en condominio.

### **A. Propiedad exclusiva**

Es exclusiva cuando el derecho de propiedad recae exclusivamente sobre un individuo o ente (persona física o moral), quien como único titular puede gozar y disponer libremente de la cosa, salvo las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

## B. Copropiedad

La copropiedad es una forma especial de la propiedad, y aún cuando son varios condueños, no se considera propiedad colectiva, por tener características especiales. Tampoco puede considerarse como una limitación o modalidad a la propiedad, por no contener los elementos que éstas presentan, según se expone más adelante.

El artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal, señala que: "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas", entendiendo la palabra "pro-indiviso" como "sin división de partes"; es decir, es el derecho de propiedad el que está repartido, no la cosa.

El derecho de cada propietario recae, aclara Planiol, sobre el conjunto de la cosa común. Cada uno de los copropietarios tiene una parte alícuota.

"El derecho puede decirse que, dividido entre sus titulares, recae sobre todas y cada una de las moléculas de los átomos de la cosa...".<sup>27</sup>

No debemos confundir la cotitularidad con la copropiedad. La primera se refiere a los derechos de crédito u otros; en cambio, la segunda se refiere exclusivamente al derecho de propiedad.

Los artículos 938 a 950 del Código Civil para el Distrito Federal, establecen el régimen legal aplicable a la copropiedad, "a falta de contrato o de disposición especial";

El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en la cargas será proporcional a sus respectivas porciones.

Todo copropietario tiene derecho de obligar a los demás partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la propiedad común.

Ningún copropietario podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común. Todo condueño o copropietario tiene plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda, así como la de sus frutos y utilidades, y en consecuencia, podrá enajenarla, cederla o hipotecarla.

<sup>27</sup> De Ibarrola, Antonio: Op. Cit., Pág. 403

Sin embargo, los copropietarios de cosa indivisa no podrán enajenar a extraños su parte alcuota, sin antes notificarles a los demás partícipes el DERECHO DEL TANTO.

El licenciado Enrique Zepeda Trujillo define atinadamente que: "La institución jurídica del derecho del tanto es una modalidad a la propiedad, de aquellas que dicta el interés privado, por virtud de la cual se restringen los atributos de disposición del propietario, en aquellos actos que importan la transmisión de la propiedad, a título oneroso, imponiéndole el deber de abstenerse de contratar con terceros, a menos que proponga a otro sujeto, determinado por la ley, la celebración en las mismas condiciones en que, de no aceptarse dicha oferta, pactará con cierto tercero".<sup>28</sup>

Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes, y para que la haya se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses; y, si no hubiera mayoría, el juez, oyendo a los interesados, resolverá lo que deba hacerse dentro de lo propuesto por los mismos. Así lo disponen los artículos 946, 947 y 948 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales.

El artículo 15 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, señala: "El comunero (se refiere a copropietario) puede deducir las acciones relativas a la cosa común, en calidad de dueño, salvo pacto en contrario o ley especial. No puede sin embargo, transigir ni comprometer en árbitros el negocio, sin consentimiento unánime de los demás condueños".

Según el maestro Gutiérrez y González, la copropiedad puede presentarse como una situación accidental, o bien, si deriva de la naturaleza del objeto en que recae, la copropiedad adquiere el carácter de forzosa.

Cuando a dos o más herederos se les adjudica un bien inmueble, éstos se convertirán en copropietarios, pero de forma temporal, pues podrán en todo caso vender el predio a un tercero, dando fin al estado de copropiedad.

En cambio, si una o más personas heredan un departamento en "condominio", pasan a ser copropietarios del edificio con otras personas más y, toda vez que esa situación deriva de la naturaleza misma del objeto, estaremos en presencia de una llamada copropiedad forzosa.

<sup>28</sup> Zepeda Trujillo, Enrique: Op. Cit., Pág. 145.

En este caso, aún cuando el o los herederos enajenen los derechos de copropiedad del departamento en "condominio" que heredaron, dicha copropiedad no termina, pues el o los compradores seguirán, con respecto de los demás dueños de los departamentos del edificio, con esa misma calidad.

La copropiedad termina con la partición, según lo establece el artículo 939 de la citada ley sustantiva, el cual señala: "Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible".

### **C. Régimen de Propiedad en Condominio**

Llamada también propiedad por pisos, parcelación cúbica de la propiedad, propiedad por planos o por secciones.

Originalmente se denominó propiedad horizontal, después se vió que también podría ser vertical.

Existen muchas teorías, unos dicen que es una servidumbre, otros hablan de que es el derecho de superficie, otros más de que se trata del caso de una sociedad.

Las doctrinas más en boga ven en la copropiedad una comunidad de derechos; sin embargo, este tipo de propiedad se encuentra expresamente regido por una ley. La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles es reglamentaria del artículo 951 del Código Civil.

Esta ley dispone de manera enunciativa que, este régimen puede originarse:

a) cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de que conste un edificio o que hubieren sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;

b) cuando los diferentes inmuebles citados, que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos antes citados, se destinen a la enajenación a personas distintas;

y

c) cuando el o los propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común, de propiedad privada, que sea indivisible.

Para constituir el régimen de la propiedad en condominio, y dotarlo de autenticidad y seguridad, el o los propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública.

En dicha escritura pública deberán figurar diversos requisitos esenciales, para su debido orden y claridad.

Asimismo, deberán obrar debidamente certificados por el notario, para agregarse al apéndice de la escritura, el plano general y los planos correspondientes de cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y de los elementos comunes, así como el reglamento del propio condominio.

Dicha escritura deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Lógicamente debe haberse obtenido previamente la declaración de ser realizable el proyecto general, así como de las previsiones legales sobre el desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de servicios públicos.

Un adquirente de un departamento en condominio será el propietario de su departamento, como un bien privativo y, será copropietario de las áreas comunes, que pueden ser de uso privativo (bienes de propiedad común cuyo uso corresponde en exclusiva a determinados condóminos a quienes tales bienes hayan sido asignados) o de uso general (bienes del condominio que prestan un servicio y satisfacen necesidades de la comunidad total de condóminos).

El órgano supremo del condominio (aunque legalmente el condominio no es una persona) lo es la Asamblea de Condóminos.

En el reglamento del condominio se deben prever todas las situaciones, señalando las obligaciones y derechos de los condóminos, y definiendo todos los conceptos de los que se haga alusión en el cuerpo del reglamento, así como el quórum (mínimo de asistencia y de porcentaje de votos) requerido para que tenga validez una asamblea.

El reglamento puede prever los casos en que, con base en la ley y en la correspondiente escritura constitutiva, proceda la modificación de éste.

### **3. Régimen Legal de la Propiedad**

#### **A. Limitaciones**

"La limitación es la carga positiva o, bien la abstención que el legislador impone al titular de derechos, a efecto de que no los ejercite contra el interés de otros particulares o, bien contra el interés general".<sup>29</sup>

En el Código Civil se establecen limitaciones al derecho real de propiedad, unas en beneficio de los particulares, otras de la colectividad en general.

Los artículos 839, 845, 846, 849, 851, 853 y 937 del Código Civil para el Distrito Federal, establecen limitaciones a los derechos de construir, de plantar, de tomar luces, de visitas y de disposición de aguas.

Las anteriores limitaciones, así como las servidumbres impuestas por la ley, ya sean de desagüe, de acueducto o de paso (abrevadero, andamio, postes telefónicos), podemos considerarlas como limitaciones en beneficio de los particulares.

#### **a) La Servidumbre**

Al margen de que las servidumbres se consideran un desmembramiento de la propiedad, del texto del artículo 1068 del Código Civil para el Distrito Federal, resultan ser también una limitación al derecho de propiedad, ya que implican un deber para el propietario del predio sirviente, de permitir que otra persona, propietaria de un predio vecino, realice determinada conducta sobre el predio sirviente.

El artículo 1057 del código citado dispone que: "La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño."

<sup>29</sup> Gutiérrez y González, Ernesto: EL PATRIMONIO, Editorial Porrúa, S. A., 3a. Edición, México, 1990, Pág. 233.

Asimismo, el artículo 1068 antes mencionado, señala que: "Servidumbre legal es la establecida por la ley, teniendo en cuenta la situación de los predios y en vista de la utilidad pública y privada conjuntamente."

La ley establece 3 tipos de servidumbres: De desagüe, de acueducto y de paso.

Las limitaciones consideradas en beneficio de la sociedad, las establecen los artículos 834, 840 y 843, y se refieren a las limitaciones al derecho de enajenar, de no hacer, por uso abusivo del derecho real, y de construir.

En cuanto al gozo, la ley se refiere a la prohibición de ejercer el derecho de propiedad causando perjuicio a un tercero sin utilidad para el propietario.

El propietario tiene derecho de ejercer las acciones procedentes para impedir el mal uso de la propiedad del vecino que perjudiquen la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten su propiedad.

Asimismo, el propietario tiene derecho y en su caso la obligación, de deslindar o de cercar su propiedad, de modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos respectivos.

La ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, entre otras, regulan las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios.

Cuando se trate de edificar o plantar cerca de plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos, deberá el propietario sujetarse a los reglamentos respectivos.

El dueño de un predio no puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo exigidas.

Está prohibido a los propietarios de un bien inmueble plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños.

El propietario puede pedir que se arranquen los árboles plantados a menor distancia de su predio de la exigida por la ley, y aún cuando sea mayor, si es evidente que causan un daño.

Un propietario tiene derecho de pedir a su vecino que corte las ramas de los árboles que se extiendan sobre su propiedad, así como las raíces que se extiendan por el suelo.

El dueño de una pared que no sea de copropiedad o, contigua a finca ajena, puede abrir ventanas o huecos para recibir luz, en los términos que disponen las leyes y reglamentos.

El dueño de la propiedad contigua puede construir una pared, aunque cubra los huecos.

Asimismo, el propietario está obligado a construir tejados y azoteas, a efecto de que las aguas pluviales no caigan en propiedad vecina.

### **B. Modalidades**

El licenciado Gutiérrez y González define el vocablo modalidad como "Cualquier circunstancia, calidad o requisito que, en forma genérica, pueden ir unidos a la sustancia, sin modificarla, de cualquier hecho, acto jurídico o derecho".<sup>30</sup>

Este autor considera que las únicas modalidades son la condición y el plazo.

Estima que únicamente hay propiedad resoluble o sujeta a condición; y propiedad temporal o sujeta a plazo, y da como ejemplos de estas modalidades, los contratos de donación y el de fideicomiso.

---

<sup>30</sup> Gutiérrez y González, Ernesto: Op. cit. Pág. 235.

El licenciado Zepeda Trujillo difiere de la anterior opinión, al considerar afinadamente, al Derecho del Tanto como una modalidad a la propiedad, ya que se trata de una limitación a las facultades de disposición del titular del derecho de propiedad.

Señala el licenciado Zepeda que esta afectación del régimen jurídico del derecho del tanto impone una obligación, a cargo del titular del derecho de propiedad, de abstenerse de celebrar aquellos contratos que le permitirían sus facultades de disposición, sin antes preferir a quien se halle colocado dentro de determinado supuesto previsto por la ley.

Sostiene igualmente que, por tratarse de una figura jurídica que sirve para integrar el régimen jurídico de la propiedad y se da cuando funciona éste en determinada situación jurídica, se trata de una modalidad a la propiedad.

Confirmó esta idea, al haber analizado el concepto de modalidades a la propiedad que ha expuesto la Suprema Corte de la Nación.

La parte sustancial de la exposición de dicho concepto la transcribo a continuación: *"Por modalidad a la propiedad privada -sostiene nuestro más alto tribunal-, debe entenderse el establecimiento de una forma jurídica de carácter general y permanente que modifique la figura jurídica de la propiedad. Son, pues, dos los elementos que constituyen la modalidad: el carácter general y permanente de la norma que la impone y la modificación substancial del derecho de propiedad en su concepción vigente. El primer elemento exige que la regla jurídica se refiera al derecho de propiedad, sin especificar ni individualizar cosa alguna, es decir, que introduce un cambio general en el sistema de propiedad y, a la vez, que esa norma llegue a crear una institución jurídica estable. El segundo elemento, esto es, la modificación que se opera en virtud de la modalidad, implica una limitación o transformación del derecho de propiedad. Así, la modalidad viene a ser un término equivalente a limitación o transformación. La inteligencia del concepto de modalidad se aclara con mayor precisión si se estudia el problema desde el punto de vista de los efectos que produce la modalidad en relación con los derechos del propietario. Los efectos de las modalidades que se impriman a la propiedad privada consisten, en una extinción parcial de los atributos del propietario, de tal manera, que éste no sigue gozando, en virtud de la limitaciones estatuidas por el poder legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho. Así, importaría una modalidad a la propiedad privada la supresión de la facultad de transmitir a título universal la propiedad de los bienes de los que se es dueño".*<sup>31</sup>

<sup>31</sup> Zepeda Trujillo, Enrique: Op. Cit., Págs. 60 y 70.

El maestro Gabino Fraga señala que la modalidad constituye restricciones impuestas al ejercicio de los atributos del derecho de propiedad y una medida de carácter general y abstracto que viene a integrar y a configurar, no a transformar, el régimen jurídico de la propiedad general de los bienes en un momento y en un lugar determinados.<sup>32</sup>

Por su parte, el maestro Burgoa, la caracteriza como una afectación supresiva o limitativa de los derechos reales inherentes y consubstanciales a ella, a saber, el derecho de usar la cosa, el de disfrutar de la misma y el de disposición respectiva, en la inteligencia de que dicha afectación debe recaer en el derecho mismo de que se trate.<sup>33</sup>

El licenciado Zepeda concluye dando el siguiente concepto de modalidad a la propiedad privada: "Es una restricción de carácter general y abstracto, que la ley impone a los atributos del propietario, a efecto de integrar y configurar el régimen jurídico de la propiedad."<sup>34</sup>

### **C. Garantía Constitucional**

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos hace un reconocimiento de la propiedad, al hablar del derecho originario de propiedad que otorga al Estado, sobre las tierras y aguas comprendidas en territorio nacional, así como el derecho de enajenarlas para constituir la propiedad privada.

Asimismo, establece una garantía para el derecho real de propiedad, al señalar las bases sobre las cuales se le puede privar al particular de un bien de su propiedad. Me refiero a la garantía constitucional consagrada en el artículo 27 de la Carta Magna:

#### **a) La Expropiación**

El artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone en su segundo párrafo: "Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización."

<sup>32</sup> Fraga, Gabino: DERECHO ADMINISTRATIVO, Editorial Porrúa, S. A., 4a. edición, México, 1948, Pág. 488.

<sup>33</sup> Burgoa Ignacio: LAS GARANTIAS INDIVIDUALES, Editorial Porrúa, S. A., 2a. edición, México, 1954, Pág. 368.

<sup>34</sup> Zepeda Trujillo, Enrique: Op. Cit., Pág. 70.

En la fracción VI señala: "Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente..."

La Ley de Expropiación señala que: "Si los bienes que han originado una declaratoria de expropiación, ocupación temporal o limitación de dominio no fueren destinados total o parcialmente al fin que dio causa a la declaratoria respectiva, dentro del término de cinco años, el propietario afectado podrá solicitar a la autoridad que haya tramitado el expediente, la reversión total o parcial del bien de que se trate, o la insubsistencia de la ocupación temporal o limitación de dominio, o el pago de los daños causados..." (artículo 9o.).

El artículo 10o. de la citada ley establece que: "El precio que se fijará como indemnización por el bien expropiado, será equivalente al valor comercial que se fije sin que pueda ser inferior, en el caso de bienes inmuebles, al valor fiscal que figure en las oficinas catastrales o recaudatorias."

Por su parte, el artículo 20o. del citado ordenamiento, dispone que: "La indemnización deberá pagarse dentro del término de un año a partir de la declaratoria de expropiación en moneda nacional, sin perjuicio de que se convenga su pago en especie."

Por su parte el artículo 1110 2. del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, señala que: "La indemnización será equivalente al valor justo de mercado que tenga la inversión expropiada inmediatamente antes de que la medida de expropiatoria se haya llevado a cabo...3. El pago de la indemnización se hará sin demora y será completamente liquidable."

Finalmente, la Ley de Expropiación establece que: "...La aplicación de esta Ley se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto por los tratados internacionales de que México sea parte y, en su caso, en los acuerdos arbitrales que se celebren" (artículo 21).

Considero como allinadamente lo afirma el maestro Gutiérrez y González, que se está en presencia de una garantía para el derecho real de propiedad, ya que sólo se le puede privar al particular de un bien de su propiedad por causa de utilidad pública, por lo que de ninguna otra manera se le puede privar de sus bienes por la autoridad.

Asimismo, el hecho de que únicamente puede ser por causa de utilidad pública, mediante indemnización al particular, y necesariamente por el valor de la cosa de la cual se le va a privar, significa que está legalmente reconocida su propiedad privada y consagrado el respeto a la misma.

Por ello podemos entender esta figura como una garantía a la existencia de la propiedad privada.

El licenciado Gutiérrez y González define este concepto como el "acto del Estado, unilateral y soberano, por conducto de los funcionarios competentes de su Órgano Ejecutivo o Administrativo, por medio del cual priva a una persona, para sí o para un tercero, de un bien de su propiedad, mediante el pago de una retribución o indemnización, para destinarlo a la satisfacción de una necesidad pública, y que sólo con ese bien puede ser satisfecha, en todo o en parte".<sup>35</sup>

Por utilidad pública entendemos: a) el establecimiento, explotación o conservación de un servicio público; b) obras de planificación para facilitar el tránsito; c) obras de embellecimiento de la ciudad; d) conservación de los lugares de belleza panorámica; e) razones de defensa nacional: satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra; f) defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación; g) la equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias personas y con perjuicio de la colectividad en general o de una clase en particular; h) las publicaciones de las obras literarias, científicas, didácticas o artísticas convenientes o necesarias para el mejoramiento de la ciencia, cultura o educación nacionales.

La expropiación implica pues, la transmisión del derecho real de propiedad al Estado, o a un tercero para el cual expropia, requiriendo de la existencia de una necesidad calificada de pública y aplicada a un solo e individualizado propietario, o a varios, pero también individualizados.

En materia de expropiación no rige la previa garantía de audiencia. "Para dictar la expropiación no intervienen los jueces; se hace previa declaración del Ejecutivo Federal".<sup>36</sup>

<sup>35</sup> Gutiérrez y González, Ernesto: Op. Cit., Pág. 276.

<sup>36</sup> De Ibarrola, Antonio: Op. Cit., Pág. 381

"El Estado puede decretar, o bien la expropiación total, o bien la ocupación temporal total o parcial, o por último, puede contentarse con limitar el derecho del dominio. Debe cuidarse siempre jurídicamente de nunca ir más allá de lo necesario para la consecución de los fines justos que se proponga realizar." <sup>37</sup>

El Derecho de Reversión es el que tiene la persona que ha sufrido una expropiación, para recuperar el bien, si el Estado no lo dedica o no lo destina a la satisfacción de la necesidad pública que motivó la expropiación.

#### **D. Defensa Ordinaria (Derecho Procesal sobre Propiedad y Posesión)**

Como cuarta característica del Régimen Jurídico de la Propiedad, tenemos la llamada defensa ordinaria, que en sí, son los tipos de juicios que pueden ejercerse en el sistema jurídico mexicano, en materia de propiedad y posesión.

Estos juicios pueden consistir en el ejercicio de una acción: a) Reivindicatoria; b) Publiciana o Plenaria de Posesión; o c) Interdictal.

##### **a) Acción Reivindicatoria**

Mediante esta acción, el propietario que no posee físicamente la cosa, en este caso, su predio, ejerce su derecho de persecución en contra del poseedor del mismo, para que haga entrega del inmueble al actor.

La palabra "reivindicatoria" proviene del latín «res, rei»: cosa y, «(vindicare)»: reclamar.

Esta acción está regulada en los artículos 4 y 8 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que a continuación se transcriben, siendo su ejercicio a través de la vía ordinaria civil.

"La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene el dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil.

<sup>37</sup> De Ibarrola, Antonio: Op. Cit., Pág. 381

"No pueden reivindicarse las cosas que están fuera del comercio; los géneros no determinados al entablarse la demanda, las cosas unidas a otras por vía de accesión, según lo dispuesto por el Código Civil, ni las cosas muebles perdidas o robadas que un tercero haya adquirido de buena fé en almoneda, o de comerciante que en mercado público se dedica a la venta de objetos de la misma especie, sin previo reembolso del precio que se pagó. Se presume que no hay buena fé si de la pérdida o robo se dió aviso público y oportunamente."

La jurisprudencia y tesis de jurisprudencia que a continuación se transcriben, esquematizan los elementos de esta acción, así como los requisitos necesarios para su procedencia:

**40. ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.** La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a) La propiedad de la cosa que reclama; b) La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c) La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieran los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.

**Quinta Epoca:**

Suplemento de 1950, Página 33. A. D. 1943/51. Serafin Tlapacoyoa. Unanimidad de 4 votos.

Suplemento de 1950, Página 34. A. D. 2928/53. María Luisa R. de Ortiz. Unanimidad de 4 votos.

**Sexta Epoca, Cuarta Parte:**

Vol. XXXIII, Página 10. A. D. 3958/58. Julio Calderón. 5 votos. Vol. XXXVIII, Página 241. A. D. 2195/58. Carlos Canales. 5 votos.

Vol. XLIV, Página 9. A. D. 5931/59. Elena Zamora. Mayoría de 4 votos.

**35-1 ACCION REIVINDICATORIA, PROCEDENCIA DE LA.** La acción reivindicatoria compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella, así como que el demandado la entregue con sus productos y acciones. Pero esta acción será improcedente cuando quien se dice propietario de la cosa, entregue la posesión de ella al demandado, por virtud de un contrato que estipule los términos de esa entrega, en especial su duración y finalidad; porque entonces, las relaciones entre actor y demandado, respecto al bien que el primero trata de recuperar, deberán regirse por el contrato que celebraron. De otra suerte, la acción reivindicatoria podría ser un medio de eludir el cumplimiento de un contrato, y esto es inadmisibile.

**Quinta Epoca:**

Tomo CXXI, Página 2104. Alvarez G. Rosa.

**ACCION REIVINDICATORIA. TITULO INSUFICIENTE.** En el ejercicio de la acción reivindicatoria no basta que se diga que el reivindicante es propietario del predio que trata de reivindicar, sino que **debe demostrarse que quien le transfirió la propiedad era a su vez propietario**; por lo que, si el actor no presenta con su demanda sino su escritura de última adquisición del inmueble objeto de la reivindicación, y no las de sus causantes aun cuando les exhiba después, no da oportunidad a la parte reo de defenderse con toda amplitud, puesto que no puede, al contestar la demanda, alegar en su defensa lo concerniente a las operaciones de compraventa concertadas a partir de la que en su copropietario vendió sin su consentimiento y su presencia misma, en el acto respectivo.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:  
Vol. XXV, Página 10. A. D. 6159/58. Julia Macías viude de Avila. 5 votos.

En este tipo de juicio se estudia el Título de Propiedad y, en caso de que el demandado contara con algún otro Título, el juez deberá entrar al estudio de los mismos y decidir cual de ellos tiene más valor o cuál es mejor.

La jurisprudencia que a continuación se transcribe, señala algunas de las bases sobre las cuales el juzgador debe apoyarse para resolver, cuando haya dos o más títulos en pugna.

**32. ACCION REIVINDICATORIA. ESTUDIO DE LOS TITULOS.** Cuando el reivindicante tiene un título de propiedad y el demandado no tiene ninguno, aquel título basta para tener por demostrado el derecho del actor, siempre que dicho título sea anterior a la posesión del demandado. Cuando la posesión es anterior al título, entonces es necesario que el reivindicante presente otro título anterior a la posesión de que disfruta el demandado. Cuando las dos partes tienen títulos, pueden distinguirse dos casos: aquel en que los títulos tengan el mismo origen, y en el que tengan orígenes diversos; si proceden de una misma persona, entonces se atenderá a la prelación en el registro, y si no está registrado ninguno de los títulos, entonces se atenderá al primero en fecha; si los títulos proceden de distintas personas, entonces prevalecerá la posesión cuando los títulos sean de igual calidad, y salvo el caso de que en el conflicto que hubiere habido entre los causantes de ambos títulos, haya prevalecido el del actor.

Quinta Epoca:  
Tomo XXXIV, Página 551. Juárez Pedro.  
Tomo XXXV, Página 91. Terrazas Simons. Tomo XXXV, Página 1270.  
Arcasana Nicolás.  
Tomo XXXVII, Página 658. Estrada Carranza Rosa. Tomo XLIV, Página 4556. Fernández Idelfonso.

En estos juicios se dilucida la propiedad, y no la posesión como en el caso del interdicto o en el que se ejerce la acción plenaria de posesión.

La tesis de jurisprudencia que a continuación se transcribe, compilada en el Disco Óptico de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, señala que en los juicios reivindicatorios no se dilucidan cuestiones o clases de posesión:

Instancia: Tercera Sala  
Fuente : Semanario Judicial de la Federación  
Epoca : 5A  
Tomo : CXXIV  
Página : 1107

RUBRO: JUICIOS POSESORIOS Y REIVINDICATORIOS.

**TEXTO:** Las referencias en cuanto a la clase de títulos y en cuanto a clases de posesiones, son reglas indiscutibles cuando se trata de litigios posesorios, en especial en el ejercicio de la acción plenaria de posesión, pero carecen de aplicación en un juicio reivindicatorio.

**PRECEDENTES:**

Evía Vda. De Valencia Manual. Pág. 1107, Tercera Sala. 22 de Junio De 1955. 3 Votos. Tomo CXXIV.

El ejercicio de la acción reivindicatoria es imprescriptible; sin embargo, la excepción de prescripción le es oponible, en su caso; trayendo consigo la desaparición del derecho de propiedad, según se menciona enseguida:

**31. ACCION REIVINDICATORIA ES IMPRESCRIPTIBLE.** La acción reivindicatoria no se extingue por el transcurso del tiempo. En efecto, teniendo por objeto la acción reivindicatoria la protección del derecho de propiedad, es claro que entretanto éste no se extinga, aquélla permanece viva y solamente cuando por virtud de la usucapción haya desaparecido el derecho de propiedad, también habrá desaparecido la acción reivindicatoria; de lo que se sigue que esta acción dura lo que el derecho de propiedad y no fenece por el mero transcurso del tiempo, o sea, por prescripción negativa.

Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XV, Página 26. A. D. 504/56. Isidro López Zertuche. 5 votos. Vol. XXXI, Página 9. A. D. 1070/58. Comello Pérez López. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIII, Página 11. A. D. 971/59. Lucía del Carmen Mollinedo de Ballesteros. 5 votos.

Vol. LXI, Página 9. A. D. 5931/60. Nite Guzmán Reyes. 5 votos.

Vol. LXII, Página 9. A. D. 3244/61. Felisa Maye. 5 votos.

Si el demandado en un juicio reivindicatorio cumple con los requisitos legales necesarios para prescribir, podrá excepcionarse y obtendrá sentencia absolutoria; o bien, podrá reconvenir la prescripción o usucapción, y en este caso obtendrá además, una sentencia declaratoria, de tener el dominio del inmueble respectivo; es decir, de ser el propietario.

Hay jurisprudencia definida que establece que la prescripción puede hacerse valer como acción o como excepción, tal y como se menciona en el capítulo de prescripción, como uno de los modos de adquirir la propiedad.

Asimismo, el hecho de que el demandado oponga o reconvenga la prescripción en contra del actor que le demanda la reivindicación de un predio, trae consigo que se tenga por debidamente acreditada la identidad de la cosa, tal y como lo sostiene la jurisprudencia que se transcribe a continuación y que textualmente reza:

**33. ACCION REIVINDICATORIA. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCION O ACCION RECONVENCIONAL, LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA. Los inmuebles objeto de la acción reivindicatoria quedan plenamente identificados cuando el demandado hace valer como excepción o como acción reconvenional, la prescripción adquisitiva.**

Quinta Epoca:  
Tomo CXXIX, Página 33. A. D. 2425/55. Basilio Antonio Espino Marmolejo, Suc. 5 votos.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:  
Vol. XIII, Página 322. A. D. 2305/55. Agustín Moreno Bonilla. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXII, Página 356. A. D. 4511/58. Rafael Cerano Méndez. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LII, Página 149. A. D. 8998/60. Andrea Mata Vda. de Torres y Coag. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LVIII, Página 20. A. D. 1950/60. Luz y Señorina Tetzicatl. Unanimidad de 4 votos.

Otra forma de obtener la restitución de un predio, en caso de que el demandado contara con algún título, pero afectado de nulidad, lo es mediante la promoción de un juicio en el que se demande la nulidad absoluta del título del demandado, a efecto de obtener como consecuencia de la nulidad, la restitución de la cosa, al decretarse que las cosas vuelvan al estado que guardaban antes de los hechos o actos declarados nulos.

Asimismo, para que un propietario -que cuenta con un título de propiedad-, invalide o deje sin efecto la sentencia de un fraudulento juicio de prescripción que constituya el título al usurpador que detenta la posesión del predio, puede promover un juicio de amparo.

En este juicio de garantías, el legítimo propietario puede alegar la violación a la garantía de audiencia, por no haber sido demandado en el juicio de prescripción del cual deriva el pretendido título del demandado y así, obtener una sentencia que deje sin efecto el citado juicio de usucapión y, por consiguiente, el título del pretendido propietario.

Sin embargo, por virtud de la sentencia que se dictara en el juicio de garantías, el legítimo propietario no obtendrá la condena para que el tercero perjudicado (pretendido propietario y poseedor) haga entrega material al actor del predio en cuestión, en virtud de que en el juicio de amparo no se dilucidan cuestiones de propiedad, tal y como lo señala la tesis de jurisprudencia que textualmente reza:

1458. PROPIEDAD. Las cuestiones de propiedad no pueden decidirse en el juicio de garantías, sin que antes hayan sido resueltas por el juez del conocimiento del negocio, quedando a salvo los derechos de quien alegue esa propiedad, para que los ejerza en la vía y forma que corresponda, ante las autoridades del orden común.

Quinta Época:

Tomo IV, Página 487. Amézcuca Moreno Perfecto.

Tomo VI, Página 769. Flota Atalás y Coags. Tomo XV, Página 1122.

Pantoja y Pantoja Manuela.

Tomo XVI, Página 1074. "Corona", S. A, Cla. de Vinos y Licores. Tomo XVII, Página 689. González Eucario.

Este juicio es promovido comúnmente por su rapidez, para evitar una posible venta a terceros que, después pretendan ostentarse como adquirentes de buena fe, ya que se elude la confrontación directa o pugna de los títulos de las partes que sí habría durante el periodo probatorio del juicio reivindicatorio, pues en el amparo sólo se debe demostrar que el quejoso cuenta con un título válido y que no fue oído en el juicio de prescripción del cual deriva el título del poseedor y pretendido propietario.

Respecto de las pruebas idóneas en un juicio reivindicatorio, en general y someramente podemos señalar las siguientes, haciendo la aclaración que éstas dependerán por supuesto de la situación específica de cada asunto:

(i) La documental pública o privada, consistente en el título de propiedad, que acreditará la propiedad de la cosa que se reclama.

Estas pruebas pueden estar constituidas por contratos privados de compraventas, por instrumentos notariales, tales como escrituras por las que se haya protocolizado la afectación de un predio en fideicomiso, una compraventa o una adjudicación.

En caso de que ambas partes contaran con títulos inscritos, se analizarán los antecedentes registrales que preceden a los títulos en pugna, por lo que es conveniente exhibir también las escrituras de adquisición de los causantes del actor.

Con ello, se determinará en cual de ellos existe una sucesión de transmitentes que acrediten que la persona de quien adquirieron habla, a su vez, adquirido de quien tenía el legítimo derecho, y así demostrar la existencia de una continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el Registro, cumpliendo con los principios de publicidad y de trazo sucesivo.

En caso de que ambos títulos provengan de la misma persona, se estará a la inscripción más antigua.

La propiedad no es susceptible de acreditarse con otros medios de prueba, como la testimonial, tal y como atinadamente se establece en la tesis de jurisprudencia que se transcribe en seguida:

1463. PROPIEDAD, PRUEBA DE LA. La propiedad es un derecho y no un hecho que pueda apreclarse por los sentidos, por lo que la prueba testimonial no es apta para demostrarla.

Quinta Epoca:

Tomo CIX, Página 897. Rodríguez Julián.

Tomo CX, Página 602. Simeón Fernández Margarito.

Suplemento de 1956, Página 382. Magdalena Güemes.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XXXI, Página 81. A. D. 2518/59. Francisco Garza J. 5 votos. Vol. XXXVII, Página 85. A. D. 6989/59. Manuel Goycochea. 5 votos.

(II) La testimonial, prueba idónea para acreditar la posesión del demandado, la cual consistirá en el testimonio conteste que rindan los testigos que presente la parte actora, a quienes les conste que el demandado está en posesión de la cosa perseguida y en su caso, los hechos del desposeimiento que sufrió el actor.

La jurisprudencia 576, compilada a fojas 418 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación (1917-1995), establece:

POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA. La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.

(iii) La pericial en materia de topografía o cartografía, en la que mediante los dictámenes que emitan los peritos ingenieros y/o arquitectos, se acredite la identidad del predio que se pretende reivindicar, con el que ampare el título de propiedad del actor, la cual puede ir aunada con una documental, consistente en el plano de localización del predio cuya reivindicación se demande.

En caso de que la parte demandada opusiere la excepción de prescripción, se tendrá por acreditada la identidad del inmueble, tal y como se mencionó anteriormente.

(iv) La inspección judicial, a efecto de que el juzgador, sin necesidad de tener conocimientos especiales, y en compañía de peritos y testigos si quisiere, se percate de la situación física del predio e influya en el ánimo al juzgador para resolver el juicio.

La sentencia judicial en el juicio reivindicatorio producirá, en caso de haberse acreditado los extremos de la acción intentada, un doble efecto:

**Declarativo, de que el actor tiene un derecho real de propiedad sobre la cosa, y**

**Condenatorio, de que la cosa le debe ser restituida al actor, con sus frutos y accesiones.**

Finalmente, cabe señalar que aún cuando un propietario no obtenga sentencia a su favor en el juicio reivindicatorio, puede intentar el ejercicio de la acción plenaria, por ser distinta la causa de pedir y por no ser acumulables estas acciones, tal y como aparece en las tesis de jurisprudencia compiladas en el Disco Opico de la Suprema Corte de la Nación que enseguida se transcriben:

Instancia: Tercera Sala  
Fuente : Semanario Judicial de la Federación  
Epoca : 6A  
Tomo : CXXI  
Página : 1188

**RUBRO: COSA JUZGADA.**

TEXTO: Si en un juicio reivindicatorio se resuelve en favor del demandado, porque no se acredita la propiedad del demandante, pero se deja a este en aptitud de intentar la acción plenaria de posesión a título de mejor derecho de poseedor, la sentencia anterior no puede oponerse como cosa juzgada en el juicio plenario, en virtud de que en ambas acciones, aunque haya identidad en las personas y en el objeto, la causa de pedir es distinta.

**PRECEDENTES:**

Martínez Albino. Pág. 1186 Tomo CXXI. 6 de Agosto De 1954. 3 Votos. Tercera Sala. Ver Jurisprudencia 109. 4ta. Parte.

**PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION  
2o CD-ROM JUNIO DE 1992**

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente : Semanario Judicial de la Federación  
Epoca : 8A  
Tomo : IX MAYO  
Tesis : I. 3o. C. 450 C  
Página : 384  
Clave : TC013450 CIV

**RUBRO: ACCION PUBLICIANA, INAPLICABILIDAD DEL ARTICULO 31 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, CUANDO CON ANTERIORIDAD SE INSTAURO LA ACCION REIVINDICATORIA, POR SER PRETENSIONES NO ACUMULABLES.**

TEXTO: De la recta interpretación del artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles, se puede advertir que sólo guarda aplicación en el evento de que se trata de acciones que por su naturaleza puedan ser ejercitadas en una misma demanda. La anterior hipótesis no se da en la especie, habida cuenta que las disposiciones de los artículos 4o. y 9o. del citado ordenamiento procesal, se refieren a acciones que tienen muy diversa naturaleza, como lo son la reivindicatoria y la plenaria de posesión, pues en tanto en la primera es menester la existencia de un título formal de propiedad, en la segunda solamente se necesita exhibir un justo título que confrontado con la detentación del demandado, deba subsistir en su validez, de ahí que ambas acciones no puedan coexistir en una sola pretensión y por ende, el hecho de que la parte tercera perjudicada hubiera instaurado previamente al juicio natural, un diverso procedimiento reivindicatorio, no fue causa eficiente para extinguir la acción publiciana ejercitada en el juicio que culminó con la sentencia reclamada.

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

**PRECEDENTES:**

Amparo directo 833/92.- Gloria Montero Velázquez.- 20 de febrero de 1992.- Unanimidad de votos.- Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera.- Secretario: Guillermo Campos Osorio.

**b) Acción Plenaria de Posesión o Publiciana**

Esta acción la prevé el artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que textualmente reza:

"Al adquirente con justo título y de buena fe le compete la acción para que, aún cuando no haya prescrito, le restituya la cosa con sus frutos y acciones en los términos del artículo 4o., el poseedor de mala fe, o el que teniendo título de igual calidad ha poseído por menos tiempo que el actor. No procede esta acción en los casos en que ambas posesiones fuesen dudosas o el demandado tuviere su título registrado y el actor no, así como contra el legítimo dueño."

"Esta acción era concebida en Roma como una «reivindicio ficticia». Fue introducida por el pretor Publicio".<sup>38</sup>

Esta acción se intenta para que se resuelva sobre la mejor posesión: la controversia se referirá siempre a la calidad de la posesión; se trata siempre de investigar quién tiene una mejor posesión originaria entre actor y demandado.

"El objeto de esta investigación es proteger la posesión definitiva; reconocer el mejor derecho para poseer, a efecto de que sólo en juicio reivindicatorio se pueda privar al poseedor de la cosa, o bien, en juicio de nulidad respecto al título, para que como consecuencia de la misma proceda la restitución."<sup>39</sup>

La acción plenaria no puede ser ejercida por el que haya tenido la posesión derivada.

A continuación se transcriben diversas tesis y jurisprudencias que esquematizan los elementos y requisitos que deben cumplirse para la procedencia de la acción publiciana.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
 Fuente : Semanario Judicial de la Federación  
 Epoca : 8A  
 Tomo : IX ABRIL  
 Tesis : VI 2o. 691 C  
 Página : 671  
 Clave : TC002691 CIV

RUBRO: POSESION, ACCION PLENARIA DE. REQUISITOS.

<sup>38</sup> De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael: Op. Cit., Pág. 34

<sup>39</sup> Rojas Villegas, Rafael: Op. Cit., Pág. 700 y 701

**TEXTO:** La acción plenaria de posesión o publiciana, compete al adquirente de buena fe que no está en posesión de la cosa que tiene derecho a poseer con justo título aunque no lo acredite como propietario; se da contra quien posee con menor derecho y tiene la finalidad de obtener la restitución de la cosa con sus frutos y acciones. Consecuentemente el actor tiene la obligación de acreditar como requilatos, que goza de justo título para poseer, que éste es de buena fe, que el demandado posee el bien a que se refiere el título y que es mejor su derecho para poseer que el que alega el demandado, mientras que la obligación del juzgador consiste en examinar cuál de los títulos exhibidos o probados por las partes es mejor para demostrar el derecho a la posesión civil.

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.**

**PRECEDENTES:**

Amparo directo 442/90.- Jorge Cassab Sidaoui y otros.- 5 de diciembre de 1990.- Unanimidad de votos.- Ponente: José Galván Rojas.- Secretario: Armando Cortés Galván.

Sostiene la misma tesis:

Amparo directo 451/91.- Leonor Guevara Velázquez.- 8 de noviembre de 1991.- Unanimidad de votos.- Ponente: Arnoldo Nájera Virgen.- Secretario: Nelson Loranca Ventura.

Instancia: Tercera Sala

Fuente : Semanario Judicial de la Federación

Epoca : 6A

Volumen : LVIII

Página : 161

**RUBRO: POSESION, ACCION PLENARIA DE.**

**TEXTO:** La acción plenaria de posesión requiere para su procedencia la comprobación de los siguientes elementos: que quien la ejercita sea poseedor jurídico de la cosa que reclama y que, en consecuencia, justifique el título que le da derecho a poseer, y que aquel contra quien se dirija carezca de derecho a retener la cosa, o que su derecho sea inferior al del demandante. para este efecto, el juzgador debe examinar: cual de los títulos invocados por las partes es mejor para acreditar el derecho a la posesión civil.

**PRECEDENTES:**

Amparo Directo 1800/60/2da. Pedro Tetzcatil. 27 de Abril de 1962.

Unanimidad de 4 votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

Tesis Relacionada Cen Jurisprudencia 164/85.

Instancia: Tercera Sala

Fuente : Semanario Judicial de la Federación

Epoca : 6A

Volumen : XXXIII

Página : 162

**RUBRO: POSESION, JUSTO TITULO EN LA ACCION PLENARIA DE.**

**TEXTO:** En la acción plenaria de posesión no es necesario que el actor justifique el derecho de propiedad de sus causantes, sino únicamente que haya adquirido con justo título y lo acompañe a su demanda.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
 Fuente : Semanario Judicial de la Federación  
 Epoca : 8A  
 Tomo : IX ABRIL  
 Tesis : VI. 2o. 806 C  
 Página : 402  
 Clave : TC062806 CIV

RUBRO: ACCION PLENARIA DE POSESION. ESTUDIO DE LOS TITULOS.

**TEXTO:** En presencia de dos títulos de orígenes distintos pero de igual calidad, debe prevalecer el que primero fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

**PRECEDENTES:**

Amparo directo 526/91.- Sucesión de Hilario Rojas Ramírez.- 3 de diciembre de 1991.- Unanimidad de votos.- Ponente: Gustavo Calvillo Rangel.- Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Los extremos de esta acción se pueden acreditar en general, con las pruebas mencionadas para el juicio reivindicatorio, en lo referente al título, a la posesión del demandado y a la identidad de la cosa, además de que en este juicio se debe acreditar que la parte actora estuvo en posesión del inmueble antes que la parte demandada y por más tiempo que ésta, en su caso.

Dichas pruebas deben estar enfocadas a demostrar la posesión.

Los efectos de la sentencia serán de condena para el demandado, para que haga entrega del bien inmueble al actor con sus frutos y accesiones, por haberse reconocido que el actor goza de una mejor posesión; es decir, de la posesión originaria y definitiva.

### **e) Interdictos**

"Los interdictos son acciones posesorias provisionales que tienen por objeto proteger la posesión interina (originaria o derivada), de los bienes inmuebles o de los derechos reales constituidos sobre los mismos."<sup>40</sup>

La palabra interdicto se forma de los vocablos latinos «inten»: mientras, y «decire»: decir. Esto es, que la palabra interdicto significa: mientras se dice, o mientras se resuelve (la posesión definitiva).

<sup>40</sup> Rojas Villegas, Rafael: Op. Cit., Pág. 700.

El objeto de esta acción es proteger la posesión; no se juzga sobre la posesión definitiva, ni sobre la calidad de la posesión para decidir quién tiene mejor derecho a poseer.

Su finalidad es mantener un estado determinado de posesión, contra aquél que la perturbe, despoje o amenace, por la ejecución de obras que puedan dañarla, prescindiendo del mejor derecho para poseer que pueda existir entre el actor y el demandado que la ataque, y sin prejuzgar a quién deba ser confirmada definitivamente la posesión, porque esto último será materia del juicio plenario de posesión o del reivindicatorio.

En este sentido, al poseedor que, sin haber mediado orden de alguna autoridad, haya sido despojado, se le pretenda despojar o vea amenazada su posesión por la ejecución de obras que puedan dañarla, puede promover un interdicto.

En consecuencia, los interdictos tienen diversas finalidades; proteger la posesión: a) al despojado; b) al que se le pretenda despojar; y c) al que vea amenazada su posesión por daños causados por una obra nueva o, d) por daños causados por una obra peligrosa que amenace la ruina, por la caída de un árbol u otro objeto.

Cuando se trata de una amenaza o perturbación de la posesión, se llama interdicto de mantener la posesión; cuando el despojo fue consumado, será un interdicto de recuperar la posesión; y los otros son los interdictos de obra nueva y de obra peligrosa.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, prevee los tipos de interdictos: a) artículo 16: de retener la posesión; b) artículo 17: de recuperar la posesión; c) artículo 19: de obra nueva; y d) artículo 20: de obra peligrosa, mismos que fundan su ejercicio en el artículo 804 del Código Civil.

El artículo 803 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que todo poseedor debe ser mantenido o restituído en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer.

Por su parte, el 804 del mismo ordenamiento señala que para que el poseedor tenga derecho al interdicto de recuperar la posesión, se necesita que no haya pasado un año desde que se verificó el despojo, y el 805 dispone que se reputa como nunca perturbado o despojado, el que judicialmente fue mantenido o restituído en la posesión.

Las tesis de jurisprudencia que a continuación se transcriben, establecen el objeto del interdicto:

Instancia: Tercera Sala  
Fuente : Semanario Judicial de la Federación  
Epoca : 6A  
Volumen : CXXXII  
Página : 159

RUBRO: INTERDICTOS. (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACAN).

TEXTO: Los juicios posesorios tratándose de interdictos, no se ocupan de cuestiones de propiedad ni de posesión definitiva, como claramente lo establece el artículo 348 del Código procesal Civil, del Estado de Michoacán, sino sólo deciden sobre la posesión para mantenerla, reservando los derechos de los contendientes para deducir la acción reivindicatoria o la plenaria de posesión.

PRECEDENTES:  
Amparo directo 8747/63. María de Jesús Raya. 24 de marzo de 1965.  
Mayoría de 3 votos. Ponente: Enrique Martínez Ulloa.

Instancia: Tercera Sala  
Fuente : Semanario Judicial de la Federación  
Epoca : 6A  
Volumen : CXXIII  
Página : 46

RUBRO: INTERDICTO DE RETENER. (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACAN).-

TEXTO: De conformidad con el artículo 674 del Código de Procedimientos Civiles de Michoacán, el interdicto compete a todo poseedor y no solamente al que posee con título. En materia de interdictos se protege la situación de hecho existente, porque se trata de un procedimiento cautelar rápido y sencillo que se concede aún a los poseedores derivados y hasta, por tanto, demostrar que se ejerce sobre la cosa un poder de hecho. Mediante el interdicto se trata de evitar que los particulares se hagan justicia de propia mano y por eso se protege el hecho de la posesión, sin perjuicio de que posteriormente pueda ejercitarse bien la acción plenaria posesoria, para resolver quién tiene mejor derecho para poseer, o bien la reivindicatoria, en caso de que uno de los contendientes alegue título de propiedad, como expresamente lo prevé el artículo 686 del Código de Procedimientos Civiles.

PRECEDENTES:  
VOL. CXXIII, Pág. 46.  
Amparo directo 8180/66.- Manuel Esteban Polos.- 11 de septiembre de 1967.- Unanimidad de 4 votos.- Ponente: Enrique Martínez Ulloa.

Los elementos o requisitos para el ejercicio de esta acción se ven claramente expuestos en la jurisprudencia que textualmente reza:

1026. INTERDICTO DE RECUPERAR. ELEMENTOS DE LA ACCION.- Para que proceda el interdicto de recuperar la posesión, se requiere la prueba de tres elementos: 1. Que quien lo intente haya tenido precisamente la posesión jurídica o derivada del inmueble de cuya recuperación se trata; 2. Que el demandado, por sí mismo, sin orden de alguna autoridad, haya despojado al actor de esa posesión; y 3. Que la acción se deduzca dentro del año siguiente a los actos violentos o a las vías de hecho causantes del despojo.

Quinta Epoca:

Suplemento de 1956, Página 277. A. D. 3481/51. Alfonso Parra Marquina. Unanimidad de 4 votos.

Tomo CXXVIII, Página 228. A. D. 1109/55. Juan Hernández Cedillo. 5 votos.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XIII, Página 244. A. D. 6600/57. Bertha Loubet Valdez. 5 votos.

Vol. XV, Página 214. A. D. 1491/57. Miguel Robles Gama. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XX, Página 143. A. D. 3226/57. Rodrigo Albarrán. 5 votos.

Respecto de las pruebas idóneas para acreditar los extremos de la acción interdicial, podemos señalar en general y someramente las siguientes:

(i) La testimonial, a efecto de acreditar que el actor tuvo la posesión del inmueble cuya recuperación reclama.

La tesis de jurisprudencia que se transcribe más adelante, y que contradice la jurisprudencia que sostiene que la testimonial es la idónea para acreditar la posesión, establece que la exhibición de la escritura de adquisición es suficiente para acreditar la posesión del demandante:

1360-1 POSESION DE INMUEBLES, PRUEBA DE. Para acreditar la posesión de inmuebles, se prueba suficiente la escritura de adquisición, porque la propiedad no es solamente un derecho teórico, desvinculado de sus diferentes efectos, entre los cuales se encuentra indiscutiblemente el de la posesión. Es verdad que tanto en la práctica como en la teoría, puede presentarse al caso de que la propiedad y la posesión, se encuentren separadas; pero esto constituye una excepción al concepto general del derecho de propiedad, puesto que se necesita un acto o contrato diverso, para que quede independiente una de otra; así, pues, debe establecerse como principio general, que la propiedad y la posesión están unidas, y que acreditada una, queda demostrada la otra, a menos que se trate de un caso de excepción, pero entonces debe demostrarse éste y no la regla general. Proteger que un propietario debe probar, además de su calidad de tal, el hecho de la posesión, implicarían el desconocimiento de las consecuencias naturales del derecho de propiedad y de la presunción establecida por la ley e invertir el orden lógico.

Quinta Epoca:

Tomo LXVIII, Página 2324. Valencia Ochoa Avelino.

Sin embargo, esta posesión no puede tenerse por acreditada mediante un acta notarial que contenga una fe de hechos tendientes a justificarla, tal y como lo dispone la tesis de jurisprudencia que se transcribe en seguida y que textualmente reza:

**1359-3 POSESION, PRUEBA DE LA DESAHOGADA ANTE NOTARIO, CARECE DE VALIDEZ JURIDICA.** Carece de validez jurídica el acta notarial que contiene fe de hechos tendientes a justificar la posesión de los quejosos, en atención a que se trata de una prueba desahogada sin audiencia de la contraparte y practicada por notario público acerca de hechos ajenos a sus funciones.

Séptima Época, Tercera Parte:

Vois. 133-138, Página 39. A. R. 5874/79. Comisariado Ejidal de Singuilucan, Municipio del mismo nombre, Estado de Hidalgo. Unanimidad de 4 votos.

Vois. 145-150, Página 29. A. R. 3789/80. Rebeca Vázquez Lugo. 5 votos.

Vois. 193-198, Página 57. A. R. 11959/84. Lucio Martínez Rodríguez y otros. 5 votos.

A. R. 11438/84. Celso Meza Servín y otros. Unanimidad de 4 votos.

(ii) La testimonial, a efecto de acreditar el desposeimiento o despojo efectuado por el demandado, la amenaza de la desposesión o de daños que puedan causarse por una obra nueva o peligrosa y que el demandado tiene la posesión a la fecha de la presentación de la demanda.

Por lo que respecta a la prueba tendiente a demostrar el despojo, la presuncional (por deducción) juega también un papel importante, tal y como lo establece la tesis de jurisprudencia que se transcribe a continuación:

**"POSESION.- INTERDICTO PARA RECUPERAR LA.-** Es suficiente para demostrar el desposeimiento la prueba de presunciones, lo cual significa que el mismo puede deducirse de la existencia de un hecho conocido. Si el demandado no demuestra la existencia de una causa legal para entrar a poseer, es concluyente que lo hizo de propia autoridad; siendo intrascendente para la procedencia de la acción interdictal el hecho de que la actora no haya precisado en su demanda las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que se consumó la desposesión del citado bien; lo anterior equivaldría a pensar que siempre debe haber testigos presenciales de una inversión para que ésta se pueda consumir. Por el contrario, la ocupación de un inmueble cuando no se tiene el permiso de su actual poseedor se da, por regla general, en ausencia de testigos y de quien dispone del inmueble."

(iii) La pericial en materia de topografía o cartografía, en la que mediante los dictámenes que emitan los peritos con título en la ciencia respectiva, se acredite la identidad del predio que se reclama, con el que ampare el título del actor, la cual puede ir aunada con una documental, consistente en el plano de localización del predio cuya posesión se demanda.

(iv) La inspección judicial, a efecto de que el juzgado se percate de la situación física del predio, y ésto influya en el ánimo del juzgador al momento de resolver.

La inspección ocular administrada con la presuncional acreditan la posesión, según lo sostiene la tesis de jurisprudencia que aparece compilada a fojas 553 del Semanario Judicial de la Federación (Enero a Junio 1989), que reza:

**POSESION, LA PRUEBA DE INSPECCION OCULAR ADMINISTRADA CON LA PRESUNCIONAL ACREDITAN LA.** Aún cuando la prueba de inspección ocular por sí sola, no es apta para probar la posesión y la identidad como elementos de la acción reivindicatoria, lo cierto es que, si dicha inspección judicial se encuentra apoyada en presunciones de los diversos hechos acreditados en autos como son: coincidencia de medidas y colindancias en la escritura de adquisición del inmueble controvertido y el resultado de la confesión de los demandados, las que aunadas entra sí, permiten establecer la posesión por parte de los demandados y la identificación del predio en litigio.

(v) Finalmente se debe probar que los actos violentos o las vías de hecho causantes del despojo, ocurrieron dentro del año anterior a la presentación de la demanda y que éstos fueron de propia autoridad.

Como se mencionó con anterioridad, en este tipo de juicios no se debe acreditar la propiedad, ya que lo que se ventila en los mismos es la posesión, tal y como se señala en la tesis de jurisprudencia que aparece a continuación:

**Instancia:** Tercera Sala  
**Fuente :** Semanario Judicial de la Federación  
**Epoca :** 6A  
**Volumen :** LXII  
**Página :** 125

**RUBRO:** INTERDICTO DE RECUPERAR LA POSESION, PRUEBA DE LA PROPIEDAD EN EL.

**TEXTO:** En los interdictos no se deben resolver cuestiones de propiedad y de posesión definitiva, ni se pueden admitir y mucho menos examinar, pruebas que versen sobre la propiedad del inmueble objeto del interdicto. Los interdictos tienen por objeto proteger la posesión provisional o interina, mientras que la posesión definitiva esta protegida por la acción publiciana o plenaria de posesión y por la acción reivindicatoria, y, en algunos casos, mediante la acción de nulidad respecto del título espurio o afectado de ineficacia jurídica, para que como consecuencia de la nulidad proceda la restitución de la cosa.

**PRECEDENTES:**  
 Amparo directo 4982/57, Francisca Chagollan Guajardo. 16 de agosto de 1962. Mayoría de 4 votos. Ponente: Mariano Azuela.  
 Disidente: José López Lira.

Los efectos de la sentencia serán de condena para el demandado, a efecto de que haga entrega del bien inmueble al actor con sus frutos y accesiones y/o se abstenga de ejecutar actos que perturben o amenacen la posesión. Los resultados de esta sentencia serán meramente provisionales.

#### **d) Diferencias**

Las tesis de jurisprudencia que a continuación se transcriben, ilustran las diferencias que existen entre los tres tipos de acciones que se analizaron anteriormente:

Instancia: Tercera Sala  
Fuente : Semanario Judicial de la Federación  
Epoca : 6A  
Volumen : CXVIII  
Página : 109

**RUBRO: INTERDICTO DE RECUPERAR LA POSESION Y ACCION PLENARIA DE POSESION. DIFERENCIA.**

**TEXTO:** El mejor derecho para poseer un inmueble o la propiedad del mismo son elementos de la acción plenaria de posesión, pero ajenos al interdicto de recuperar, el cual solo protege la posesión provisional, en cuya razón resultan inoperantes las pruebas tendientes a acreditar hechos relacionados con las acciones publiciana o plenaria de posesión y la reivindicatoria, cuando se trata de resolver sobre un interdicto de recuperar la posesión.

#### **PRECEDENTES:**

Amparo directo 5872/86. Salvador García Flores. 7 de abril de 1967. unanidad de 5 votos. Ponente: Mariano Azuela.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente : Semanario Judicial de la Federación  
Epoca : 8A  
Tomo : VIII DICIEMBRE  
Tesis : I. 1o. C. 1  
Página : 262  
Clave : TC011001 CIV

**RUBRO: POSESION, INTERDICTO DE RECUPERAR LA SU OBJETO.**

TEXTO: A diferencia tanto de la acción reivindicatoria que compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad, cuyo objeto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones; como de la acción plenaria de posesión o publiciana que compete al adquirente de buena fe que no está en posesión de la cosa que tiene derecho a poseer con justo título, aunque no lo acredite como propietario, y se da contra quien posee con menos derecho, con la finalidad de obtener la restitución de la cosa con sus frutos y accesiones, el interdicto de recuperar la posesión tiene por objeto restituir al despojado de la posesión jurídica o derivada de un bien inmueble, sin que se resuelva sobre la calidad de su posesión ni sobre la propiedad del inmueble controvertido; por tanto, para que proceda el mismo, necesita al actor dejar acreditados los extremos siguientes: que tenía la posesión actual o momentánea del inmueble controvertido y que ha sido despojado por violencia o vías de hecho de esa posesión por el demandado.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo directo 3015/87.- María de Jesús Fuentes viuda de Ballesteros, por sí y como albacea de la sucesión de Quintín Ballesteros Castro.- 12 de febrero de 1988.- Unanimidad de votos.- Ponente: Luz María Perdomo Juvera.- Secretaria: Irma Rodríguez Franco.

Amparo directo 1666/88.- María de los Angeles Lazarín de Balcorta.- 24 de junio de 1988.- Unanimidad de votos.- Ponente: Luz María Perdomo Juvera.- Secretaria: Irma Rodríguez Franco.

Amparo directo 1676/88.- Fernando del Valle López.- 30 de junio de 1988.- Unanimidad de votos.- Ponente: Luz María Perdomo Juvera.- Secretaria: Irma Rodríguez Franco.

Otro medio de defensa de un tercero ajeno a un procedimiento en el que se haya ejercitado una acción contradictoria de dominio, respecto de un inmueble inscrito a favor del citado tercero, encuentra su apoyo en el artículo 3010 del Código Civil, que señala que: "...En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreserará el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento".

Lo anterior tiene apoyo en lo dispuesto en la primera parte del citado numeral, que dispone que: "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito".

#### **4. Modos de adquirir la Propiedad**

La historia de la apropiación y de la distribución de la propiedad en México es muy interesante, tanto por la diversidad de aspectos que ha ofrecido en el curso de los tiempos, como por las relaciones que ha tenido con el desarrollo de los sucesos económicos, culturales, políticos, sociales y demográficos de nuestro país.

La vida cronológica de México, como la de todos los países, se caracteriza por transformaciones con fuertes raigambres en la tierra.

Desde antes de la conquista, la localización y movimientos de las tribus aborígenes dependieron mucho del dominio del suelo. La conquista misma obedeció en el fondo al deseo de nuevas tierras que además de tributos, dieran a la metrópoli el poder territorial, como factor esencial de la grandeza de las naciones.

En la actualidad, el artículo 27 constitucional establece que: **"La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada"**.

Para entender el concepto y la razón del término "originalmente", hay necesidad de remontarse al pasado, a la época de la conquista y, en especial, a la época de la independencia.

Sin embargo, considero necesario ir aún más atrás, y hacer un breve recorrido histórico desde los inicios de la humanidad, para entender como se ha ido desarrollando el concepto de propiedad en los diversos pueblos a través del tiempo, y así conocer los modos en que se adquiría la propiedad en las diferentes épocas y como trascendió hasta nuestros días.

##### **A. Antecedentes Históricos**

Desde tiempos remotos, el primer ocupante se convertía en propietario de la parcela que ocupaba y que, en su caso trabajaba.

Cada cual cuidaba su tierra y no permitía que se la arrebataran. Con el tiempo, el hombre deseó tener más propiedades y fue ampliando su territorio y, cuando se topaba con otro, se disputaban el dominio de las mismas. De esta manera, el vencedor se hacía respetar por los demás y se convertía en el propietario y, a la vez, repartidor de esas tierras a sus familiares, y después, a sus fieles o súbditos, ya sea como en pago de algún servicio o, en renta.

En efecto, cuando un territorio poblado de un grupo de personas o una civilización era invadida, los vencedores se convertían por la fuerza, en propietarios de esas tierras, ya sea ocupándolas físicamente o exigiéndoles un tributo.

La propiedad colectiva, desde el punto de vista de grupo o tribu, fue el primer tipo de propiedad que debió existir, por el simple hecho de que tenían la imperiosa necesidad de vivir dentro de un grupo social que debía satisfacer internamente sus necesidades y, externamente, para defenderse de otros grupos que los invadían o bien, para atacar a otros grupos o tribus.

Sostienen varios autores que en **Roma**, desde su fundación en el año 753 a. C., hasta la caída del emperador Rómulo Augústulo (470) a manos de los esciros germanos, sólo se conoció el sistema que se asemeja al que hoy conocemos como propiedad privada.

En el derecho romano, el concepto de propiedad no era uniforme; algunos empleaban el término de «dominium», de «mancipium» y de «propietas». Esto sin duda influyó en la definición de la propiedad, no reportada por las fuentes del derecho romano, y que los comentaristas condensan en la fórmula del derecho de usar, disfrutar y abusar de las cosas.

La propiedad quitariana <sup>41</sup> es el antecedente más remoto de nuestro concepto legal de propiedad.

<sup>41</sup> La palabra «quitariana» proviene del latín «quiritis», relativo a los quirites «quiritis», que eran los ciudadanos romanos. Tomaron los romanos el nombre de quirites, después de haber sido llevados a Roma los curios, habitantes de la ciudad de Cures, capital de los sabinos. A este traslado acompañó la fusión de los dos pueblos en los días de Rómulo. De «cures», por tanto, se derivó la voz «quiritis», la cual en un principio sólo comprendía a los sabinos y, que según otros, era un derivado de la palabra «queira»: lanza. Poseían los quirites un derecho privilegiado, un dominio propio llamado «dominium ex jure quiritium», a diferencia del dominio común «dominium ex jure gentium», accesible a todos. Los romanos se llamaban quirites en la ciudad, pero nunca en el ejército. W. M. Jackson, Inc. & Montaner y Simón: DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO HISPANO-AMERICANO DE LITERATURA, CIENCIAS, ARTES, ETC., TOMO XVII, The Colonial Press Inc., 9a. edición, New York, 1962, Pág. 831.

Según René Folnet (Manual Elemental de Derecho Romano), la propiedad quiritaria implicaba tres requisitos esenciales: a) el propietario debía ser ciudadano romano, b) el objeto debía ser un objeto romano; es decir «res mancipi», o sea, que la propiedad debía encontrarse en suelo romano, dentro de la península, y no en los territorios que adquirió al extender sus dominios y, c) el modo de adquirir la propiedad debía ser romano, por medio de una «mancipatio» o una «in iure cessio».

Este tipo de propiedad privada debía estar limitado por un espacio libre de no menos de cinco pies en todo su alrededor. Esto era considerado como «res sanctae», excluido de toda usucapción. Las casas así separadas, se llamaban «insulae». Los fundos que carecían de esta limitación eran parte del «ager publicus».

En un principio la propiedad romana era un señorío absoluto; no conocían la expropiación por causa de utilidad pública y la propiedad era perpetua.

Existía libertad y protección para el propietario para ejercer actos de dominio cuasiabsolutos sobre la cosa. Dejaron de ser absolutos porque hubo ligeras modalidades sobre la propiedad (servidumbres), al ampliarse éstas con el Código de las Doce Tablas.

En efecto, con el tiempo, las características de la propiedad quiritaria fueron desapareciendo: se reconoce la usucapción regular e irregular y, en consecuencia, desaparece la «res sanctae»; las servidumbres aumentan, desapareciendo el señorío absoluto que la caracterizaba; y al abolirse la distinción entre fundos itálicos y provinciales por Justiniano, se instituyó un impuesto general que gravaba todos los bienes inmuebles.

La propiedad en Roma llevaba implícita la división de clases sociales, polarizada en patricios y plebeyos y, la concentración de la riqueza en favor de los primeros. Esto hace crisis con la Insurrección de los plebeyos (494 a. C.), que reclamaron participación en las asambleas; paso inmediato para su acceso a la propiedad rústica. Posición que se fortalece con el Código de las Doce Tablas, donde se protege a la propiedad privada, pero no con la libertad absoluta que en sus inicios prevalecía.

En su tránsito histórico, Roma conoció un sistema agrario, fincado en el «ager privatus» y «ager publicus», estas últimas sirvieron para satisfacer en parte las demandas de tierra de la plebe.

Sus propiedades las ampliaron mediante conquistas, con un régimen jurídico para vencidos, que comprendía la posesión, usufructo y tributación de esas tierras.

También conocieron el régimen agrario de explotación colectiva, que dió paso a la explotación individual. Igualmente del arrendamiento parcelario, de la colonización agraria y otros múltiples aspectos agrarios. Incluso la «lex agraria» de 643 a. C., con la que se trató de disminuir la lucha en Italia y en los territorios provinciales de Africa y Corinto, al transformar las propiedades inmuebles precarias y las de reciente adquisición en privadas, en que se abolían las antiguas formas de la propiedad pública, para instaurar un estatuto real para Italia.

La posesión en Roma se adquiría por la adquisición de sus dos elementos; el «corpus» y el «animus».

La adquisición del poder físico se hace por contacto personal, pero con el tiempo se espiritualiza este requisito y se permite también que alguien adquiera el «corpus». Para la adquisición del segundo elemento, el poseedor debe ser jurídicamente capaz de tener un «animus possidendi».

El primer modo originario de adquirir la propiedad es el de la **«occupatio»**. Esta «occupatio» creaba un derecho de propiedad a favor del ocupante.

En el derecho romano, al igual que en la mayor parte de las legislaciones primitivas, las cosas perdidas pertenecían al primer ocupante como «res nullius». La propiedad se perdía desde el momento en que el propietario abandonaba la cosa.

La **«accessión»** es otro modo de adquirir la propiedad.

Un modo derivativo de adquisición lo encontramos en la **«sucesiones»**, pudiendo ser a título particular o universal.

Como modos de adquisición a título particular, que pertenecen al «ius civile», encontramos los siguientes:

La **«mancipatio»**, que era un modo solemne de adquirir, pero sólo eficaz respecto de «res mancipi» y entre ciudadanos romanos.

La **«in iure cessio»** era un pleito ficticio por el cual dos personas con acceso a la justicia romana y con **«ius commercii»** podían transmitir la propiedad.

La **«venditio sub hasta»** era una venta pública del botín obtenido por la república como consecuencia de la guerra. La venta se realizaba "bajo la lanza", símbolo de propiedad.

La **«adjudicatio»**, por la cual un juez atribuía la propiedad a las partes en una «actio» divisoria, después de dividir la copropiedad, la herencia indivisa o después de la reproducción de límites borrados.

El legado **«per vindicationem»**, por el cual el legatario recibe **«ipso iure»**, por la apertura de un testamento válido.

En el **«testamentum per aes et libram»**, el testador vendía toda su herencia a un tercero llamado **«familiae emptor»**, a quien encomendaba la ejecución de las disposiciones de su última voluntad.

El **«familiae emptor»** adquiría la verdadera propiedad de la herencia, pero en los comienzos de la época imperial, según los Informes de Gayo, aparece una nueva modalidad de testamento mancipatorio, que coartó los derechos del **«familiae emptor»**, siendo su derecho de propiedad tan sólo aparente, pues se encontraba obligada a responder de toda la herencia para con las personas indicadas en el **«tabulae testamenti»**, convirtiéndose así, en un verdadero ejecutor testamentario (**albacea**).

La **«assignatio»**, acto por el cual el Estado romano otorgaba la propiedad de parcelas del **«ager publicus»** a veteranos o proletarios urbanos.

En el **«ius gentium»** encontramos la **«traditio»**, como modo de adquirir la propiedad, constando de los siguientes elementos: Debe haber una entrega, siempre y cuando le precede una venta u otra justa causa para tal transmisión, y la intención de las partes de celebrar un negocio lícito que tenga como consecuencia la transmisión de la propiedad.

El derecho romano nunca llevó la inmaterialización de la **«traditio»** al extremo actual, en el sentido de que el mero contrato hace transmitir la propiedad.

La **«usucapio»**, era la adquisición de la propiedad mediante posesión continua durante un plazo fijado en la ley, la cual nunca podía invocarse por un extranjero contra los intereses de un romano. Se debía probar que la había adquirido de un propietario, el cual a su vez, la había adquirido de otro anterior, y así sucesivamente.

Era útil para corregir las complicaciones nacidas de la coexistencia de la propiedad bonitaria (la de los peregrinos) y quiritaria. Como se trataba de una figura perteneciente al «ius civile», su resultado es la propiedad quiritaria; por esta razón, la bonitaria no era más que una institución transitoria que, por el mero transcurso del tiempo, se convertía en quiritaria.

En la **época feudal**, el derecho se vio altamente influido por el derecho de los bárbaros que invadieron el imperio romano. Los bárbaros se encontraban en la etapa de la propiedad colectiva, desde el punto de vista de tribus, y eran eminentemente individualistas y desconocían el concepto de poder público al que pudieran estar sujetos.

La adquisición del derecho de propiedad estaba sometida a los principios militares del conquistador; y a los principios de colonización, cuando los habitantes se sometían al invasor, quien les confería el goce o aprovechamiento de sus tierras, mediante el pago de una cantidad denominada "canon", mientras que las propiedades de los pueblos no invadidos, se regían por el antiguo derecho romano.

Dada la inseguridad y desconfianza que daban las constantes invasiones bárbaras a la caída del imperio romano, los débiles se vieron en la necesidad de acudir a la protección de personas que les brindaran mayor seguridad, rompiendo con los moldes jurídicos del imperio romano, y dando así, lugar a la formación del feudalismo.

El feudalismo, como un sistema de organización político-social de la edad media, y que tiene como punto de partida o célula de la organización, al "feudo", alcanzó su mayor solidez principalmente en Francia y Alemania.

Este sistema no es más que el vínculo fundado en una fidelidad mutua, que unía a una persona con otra.

El "señor feudal" otorgaba al "vasallo" un derecho real sobre una tierra, a cambio de determinados servicios; eran concesiones de propiedad por servicios que habían de prestar.

La calidad del "señor" derivaba en un principio de la potencialidad económica del patrimonio de las personas, al contar con los elementos para la construcción de un castillo que sirviera de guarnición a los vasallos en un momento de invasión; sin embargo, una vez constituidos los vínculos, el señor era el único titular del poder, a quien se le consideraba un soberano.

En la época feudal, la propiedad privada fue la base sobre la cual descansó el poder público y sirvió de índice para calcular la fuerza de dicho poder que fue esencialmente individual.

En un principio, el feudo fue un contrato solemne; como una especie de juramento.

Durante los comienzos de la época feudal y hasta antes que naciera el Estado Moderno, los señores feudales mantuvieron constantes luchas entre sí, siendo el resultado que el vencedor sometía al vencido y éste entraba en calidad de su vasallo, pero el nuevo vínculo no se extendía hasta los vasallos sometidos, pues éste conservaba la titularidad del poder dentro de su feudo. Es decir, un señor era el soberano respecto de sus vasallos y a la vez, era súbdito respecto del señor feudal que lo había vencido.

El pensamiento político medieval giró en torno de la unidad de la cristianidad. A fines del siglo XII, la organización feudal ya tenía un aspecto de unidad; los feudos se encontraban organizados y se habían establecido las jerarquías feudales. Ahí aparecieron las clases sociales perfectamente diferenciadas.

El Imperio era el poder temporal supremo: todos los señores incluidos los reyes, le debían obediencia. Europa era una sola unidad, cuyo poder era el emperador, quien tenía sometidos a los reyes, quienes a su vez tenían sometidos bajo su poder a los señores feudales y, éstos, a los vasallos y siervos.

En el siglo XIII, la absorción del poder por parte de la corona que luchó para independizarse del emperador y en contra del feudalismo que, continuaba ejerciendo sus facultades por debajo de la corona, sentó las bases para la consolidación del poder real, que se logró en los tres siglos siguientes.

Mucho se ha dicho que la clase burguesa naciente de esa época Feudal, fue la iniciadora de una campaña en contra del feudalismo, tildándola como la edad del obscurantismo, de la superstición, de la barbarie y de la irracionalidad o sea, como un trágico error de la humanidad.

La Iglesia conservó aún inmensos privilegios frente a su oponente y junto con la corona alcanzaron el absolutismo más completo en perjuicio de las clases bajas.

Por su parte, los pueblos **indígenas** en América antes de la llegada de los españoles, tenían una propiedad comunal, la cual era considerada como propiedad privada.

La organización social de los pueblos del valle de México había pasado por varias modificaciones, antes de alcanzar la forma en que la encontró la conquista española.

En sus principios, las clases sociales que se distinguían en **Tenochtitlán** eran solamente el rey y la casa real, los sacerdotes, los guerreros y la gente del pueblo; pero las sucesivas conquistas, la absorción de pueblos, de lenguas y usos diversos, impusieron elementos de organización social, dando origen a una nobleza, distinta en parte, de las clases reconocidas que venía representando, por un lado, el nacimiento y la familia, y por el otro, la riqueza individual y la propiedad.

Las tribus establecidas en la tierra se habían subdividido indefinidamente: cada pequeño territorio tenía un señor propio, y cada pueblo ofrecía un superior, ya subordinado a otro, ya independiente.

Las tierras, en las comarcas sometidas a los soberanos aztecas se dividían de diferentes maneras.

Unas eran propiedad de la corona, llamadas «tecpantlali», las cuales eran cultivadas por vasallos que pagaban tributo al rey en frutos de la agricultura. La conquista mexicana sujetaba las tribus al pago del tributo y al contingente de armas y soldados; pero dejaba a los señores naturales su señorío y al pueblo sus usos y costumbres. Tomaban algunas tierras que, trabajadas en común, producían rentas para la corona indígena.

Otras eran de los nobles, posesiones antiguas transmitidas por herencia de padres a hijos o adquiridas por donaciones hechas por los monarcas para premiar a los guerreros que más se habían distinguido o en recompensa de servicios hechos en la guerra, y sin facultad de darlas o enajenarlas, especialmente a los plebeyos.

Y finalmente, las que poseían los pueblos en común, divididas según el número de barrios independientes que, no siendo reducibles a propiedad privada, no podía ser enajenadas bajo ningún pretexto.

Las poblaciones fundadas por las tribus tomaban para sí cierta extensión de terreno, quedando subdivididos los pueblos en «calpulli». <sup>42</sup>

Los «calpulli» estaban a cargo de la explotación y defensa de la tierra, impidiendo que ni siquiera los vecinos tuvieran acceso a ella. Las familias que poseían la tierra del «calpulli» eran usufructuarias y las heredaban sin contradicción, de padres a hijos, pero no podían enajenarlas ni disponer de ellas.

Las tierras que el rey se apoderaba en las provincias conquistadas y dejaba para sí, se llamaban «tecpantalli», las cuales en ocasiones, las repartía a ciertos nobles, como se mencionó anteriormente.

A medida que los reyes mexicas acrecentaban su poderío, perdían sus costumbres primitivas y sencillas, adoptando otras más refinadas que acabaron por conducirlos al despotismo.

"Puede decirse, en rigor, que la organización del estado mexicano antes de la conquista, dependía fundamentalmente de un hecho: la guerra; la guerra con características religiosas perfectamente delineadas. El sacerdote y el guerrero constituían la suprema autoridad en la sociedad mexicana." <sup>43</sup>

El régimen de derecho estaba establecido, no por la legislación reducida a fórmulas, sino por la costumbre (derecho consuetudinario).

En Yucatán el sistema de propiedad era más perfecto y encontramos leyes que reglamentaban las herencias.

Los mayas tuvieron un conocimiento bastante amplio del derecho civil. Parece que entre ellos, en tiempos primitivos, en los que predominaban los lazos familiares, la propiedad fue comunal: sobrevino la propiedad privada cuando aparecieron las clases sociales.

<sup>42</sup> Vocablo que para Orozco significa barrio o cuartel y, para Enrique Torroella de la Estrada, burgo, distrito o zona de ciudad, y que también tiene la connotación de casa grande. Era para el primero de los autores una porción de tierra concedida a una familia, a una tribu o a cierto número de personas. El jefe del calpulli repartía las tierras para su cultivo entre las personas que lo formaban: De Ibarrola, Antonio; Op. Cit., Pág. 316

<sup>43</sup> González de Cossío, Francisco: HISTORIA DE LA TENENCIA Y EXPLOTACION DEL CAMPO EN MEXICO, Lito Offset Estilo, S. A., México, 1961, Pág. 7.

Al establecerse la estructura económica, la adquisición de la tierra se hizo por compraventa. Hubo una propiedad del Estado, cuyo producto quedó afectado a las necesidades públicas, cultivada por colonos libres que utilizaron como bestias de carga a los esclavos. El pueblo menudo hacía las casas de los señores y era obligado a trabajar en sus sementeras. La propiedad particular perteneció a la nobleza.

La clase social dirigente al inicio del Estado **azteca**, estaba integrada por el «**tlacatecuhtli**» o «**hueytlaton**», que era el supremo señor, y que era elegido por el pueblo (democracia). Éste debía provenir de la nobleza y haberse educado en el «**calmecac**».

El «**tlatoacan**» lo formaba un cuerpo de notables emparentados en forma consanguínea a civil con el supremo señor, a quien auxiliaban en asuntos que éste último no podía atender por sus múltiples ocupaciones.

El «**Cihuacoatl**» era un noble con funciones de vicegobernador, consejero y representante del «**hueytlaton**» en reuniones del «**tlatoacan**». Al principio sus actividades eran de carácter sacerdotal, y más tarde se ampliaron a las áreas administrativas y judiciales.

Los «**Tetecuhzín**» eran los caballeros de noble raigambre que se habían distinguido en la guerra y se hacían acreedores a tierras y otras prestaciones.

Dentro de la clase social de la nobleza se encontraban los guerreros, los sacerdotes y los **pochtecas**; estos últimos eran los mercaderes que la hacían de espías para nuevas conquistas.

La clase social baja la integraban los «**macehuales**», quienes carecían de un sólido patrimonio que les posibilitara la autonomía económica, siendo su fuente de ingresos su trabajo.

Asimismo, los esclavos, a diferencia de los romanos, podían tener un patrimonio propio, contraer nupcias e incluso liberarse, siendo que esta calidad no derivaba del estatus social, sino de un conjunto de características que, en casos extremos podía convertir a un noble en esclavo (deudas o penas).

Los «tamemes», quienes suplían a las bestias de carga, y los «mayerques» o «tlalmactec», que por no poseer tierras de cultivo, se veían obligados a trabajar tierras de nobles. En caso de muerte del propietario, éstos eran heredados junto con las tierras.

La única propiedad absoluta, sin restricciones para enajenarla o cederla, era la del «hueyllatoani». Este tipo de propiedad es la que más se asemeja a la romana.

En las demás formas de propiedad había una estrecha regulación para realizar los actos de dominio, siendo manifiesta en la de los pueblos, cuyo pleno usufructo correspondía a la persona física y la propiedad del pueblo.

El régimen de propiedad era concomitante con las categorías sociales.

Los antiguos habitantes no fueron despojados; la propiedad de los indios fue reconocida y consagrada por los españoles, aunque los indios nunca tuvieron una clara noción de la propiedad inmueble, tal y como actualmente la entendemos.

"Los aztecas no tenían un concepto abstracto sobre el abanico de formas en que se manifestaba la propiedad".<sup>44</sup>

Para ellos era determinante la clase social, el objetivo a que estaba orientada la producción de la tierra, el tipo de cultivo y la posesión que se ejercía sobre la heredad, de ahí el empleo de colores para distinguirlas.

Podemos decir que las formas de propiedad eran las siguientes:

a) públicas:

«tlatocaltli» = tierra del señor

«tecpantli» = tierra de los nobles

«teotlalpan» = tierras para gastos del culto

«michimali» = tierras para mantenimiento del ejército

«pillali» = tierras de nobles o hidalgos

<sup>44</sup> Medina Cervantes, José Ramón: DERECHO AGRARIO, Colección de Textos Jurídicos Universitarios, Harla, S. A. de C. V., México, 1987, Pág. 36.

## b) comunales:

«calpullalli» = tierra de los barrios

«altepetlalli» = tierra de los pueblos

## c) conquista:

«aitocamilli» = tierras del señorío

«yahutlalli» = tierras por derecho de conquista a disposición del rey

En cuanto a la propiedad indígena en la **Nueva España**, cabe señalar que al comienzo, el gobierno castellano vivió una época de experimentación, pues tenían muchas incógnitas que resolver. No sabían si era lícito esclavizar a los indios, o hasta qué grado había que respetar su organización social, sus matrimonios y sus costumbres.

Posteriormente, se falló el respeto al "status quo" de la tenencia agraria de los indios, por lo que a mediados de 1530, se expidieron cédulas reales que hacían respetar el uso tradicional de tierras y aguas por los indios.

Para entender la situación que predominó en la Nueva España, hay que remontarnos a **España** antes y durante la conquista. En el nuevo orden jurídico, el origen del Derecho de Propiedad, lo encontramos en las **Bulas de Alejandro VI**.

Los fundamentos de la propiedad de la corona española los encontramos en los principios generales del derecho feudal, como se hizo mención anteriormente.

Por su parte, la corona española adquiere la soberanía a la tierra americana, por las bulas pontificias concedidas por Alejandro VI, en razón de los descubrimientos de los españoles.

"En este proceso de argumentaciones y redefiniciones influye la intervención de la Iglesia católica, en su dualidad de poder temporal y espiritual que sirve tanto de orientador como de generador de un derecho pragmático para las naciones de Portugal y España en sus conflictos de tierras de Latinoamérica".<sup>45</sup>

<sup>45</sup> Medina Cervantes, José Ramón: Op. Cit., Pág. 46

La tierra americana era realenga, es decir, pertenecía a la Corona como parte de los bienes del patrimonio regio, debido la conquista que hicieron de la tierra y podía ser otorgada por el Rey a los particulares a título gratuito mediante merced o gracia, u oneroso mediante composición o compraventa.

"Al comienzo del gobierno castellano en las Indias, los indígenas eran como piezas de ajedrez, que el Poder movía adonde pareciera conveniente."<sup>46</sup>

"Alejandro VI, el Papa más indigno, aunque también el más calumniado, del Renacimiento, expidió el 4 de mayo de 1493 la bula «Inverint universi», para concluir el conflicto surgido entre España y Portugal, y de acuerdo con la cual correspondería a la Corona Española todo lo que se descubriera al oeste de una línea meridiana trazada a cien leguas al poniente de las Azores y de las Islas del Cabo Verde, y de que no hubiese tomado posesión ninguna potencia cristiana hasta Navidad de 1492. A Portugal correspondería todo lo que se descubriera al oriente de la misma...La atribución se entendía no en favor de la Nación española, sino en favor de la Corona de España".<sup>47</sup>

En efecto, en calidad de árbitro, el Papa Alejandro VI (a petición de España) expidió tres bulas para dirimir un conflicto de derecho internacional público y su zona de influencia y dominio en los terrenos descubiertos y conquistados.

Fueron expedidas tres bulas sobre el mismo asunto, porque en la primera no se fijó la línea de demarcación, en tanto que en la segunda se subsanó este error, y, finalmente, la tercera se orientó a contener las ambiciones de Portugal.

"Por las bulas «Inter coetera» (4 mayo, 28 junio); «Eximie devotionis» (3 septiembre); y «Dudum si quidem» (23 septiembre) de 1493, aquel pontífice otorgó a Castilla el dominio de las tierras descubiertas y por descubrir, con la obligación de encargarse del sostenimiento de la cristianización de los aborígenes.

<sup>46</sup> Margadani S., Guillermo F.: LA PROPIEDAD INDIGENA EN LA NUEVA ESPAÑA, ¿TENIA QUE SER AMPARADA POR TITULOS?, en "REVISTA DE LA FACULTAD DE DERECHO DE MEXICO", Impresos Chávez, S. A. DE C. V., 1a. edición, México, 1992, Pág. 79

<sup>47</sup> De Ibarola, Antonio: Op. Cit., Pág. 319

"Por este señorío, los caciques y los indios quedaban como vasallos del rey de España. La tierra era realenga, menos la poseída y trabajada por los indígenas. Este concepto de soberanía vuelve a resaltarse a la hora de la corrección de las propiedades rurales. Muchas de ellas aumentadas dolosamente, con apropiaciones indebidas de los baldíos. En 1591 se puntualiza y refuerzan los matices de propiedad estatal como regalía. Es decir, como bien perteneciente al Estado y no como propiedad privada. El suelo y el subsuelo, la tierra y la mina, junto a las aguas, montes y pastos y otros elementos eran estatales".<sup>48</sup>

A continuación transcribo parte de la bula «NOVERUNT UNIVERSI», de fecha 4 de mayo de 1493, expedida por el papa Alejandro VI:

*"Alejandro Obispo, siervo de los siervos de Dios: a los ilustres carísimos en Cristo hijo Rey Fernando, y muy amada en Cristo hija Isabel de Castilla, de León, de Aragón, de Sicilia y de Granada, salud y bendición apostólica...Dignamente somos movidos, no sin causa, y debemos favorablemente y de nuestra voluntad concederos aquello mediante lo cual, cada día con más ferviente ánimo a honra del mismo Dios, y ampliación del imperio cristiano, podáis proseguir este santo y loable propósito de que nuestro Inmortal Dios se agrada. Entendimos, que desde atrás habladis propuesto en vuestro ánimo de buscar y descubrir algunas islas y tierras firmes remotas e incógnitas, de otras hasta ahora no halladas, para reducir los moradores y naturales de ellas al servicio de nuestro Redentor y que profesen la fe católica; y que por haber estado muy ocupados en la recuperación del dicho Reino de Granada, no pudisteis hasta ahora llevar a deseado fin vuestro santo y loable propósito; y que finalmente, habiendo por voluntad de Dios cobrado el dicho Reino, queriendo poner en ejecución vuestro deseo, proveísteis al dilecto hijo Cristóbal Colón, hombre apto y muy conveniente a tan gran negocio y digno de ser tenido en mucho, con navíos y gentes, para semejantes cosas bien apercibidos; no sin grandísimos trabajos, costas y peligros, para que por la mar buscase con diligencia las tales tierras firmes e islas remotas e incógnitas a donde hasta ahora no se había navegado...os requerimos, que cuando intentáredes emprender y proseguir del todo semejante empresa, queráis y debáis con ánimo pronto y celo de verdadera fe, inducir los pueblos que viven en tales islas y tierras, a que reciban la religión cristiana...más de nuestra mera liberalidad, y de cierta ciencia y de la plenitud del poderío apostólico, todas las islas y tierras firmes halladas y que se hallaren descubiertas, y que se descubrieren hacia el Occidente y Mediodía fabricando y componiendo una línea del Polo Ártico, que es el Septentrional al Polo Antártico, que es el Mediodía, ora se hayan hallado islas y tierras firmes, ora se hallen hacia la India o hacia cualquiera parte la cual línea diste de cada una de las islas que vulgarmente se dicen Azores y Cabo Verde, cien leguas hacia el Occidente y Mediodía. Así que todas sus islas y tierras firmes halladas y que se hallaren descubiertas y que se descubrieren desde la dicha línea hacia el Occidente y Mediodía, que por otro rey o príncipe cristiano no fueren actualmente poseídas hasta el día del Nacimiento de Nuestro Señor Jesucristo próximo pasado, del cual comienza el año presente de mil y cuatrocientos y noventa y tres, cuando fueron por vuestros mensajeros y capitanes halladas algunas de las dichas islas: por la autoridad del Omnipotente Dios, a Nos en San Pedro concedida, y del Vicario de Jesucristo, que ejercemos en las tierras, con todos los señoríos de ellas, ciudades, fuerzas, lugares, villas, derechos, jurisdicciones y todas sus pertenencias, por el*

<sup>48</sup> De Solano, Francisco: CEDULARIO DE TIERRAS (Compilación de legislación agraria colonial 1497-1820), Tehak Impresos, S. A. de C. V., 1a. Edición, México, 1984, Págs. 15 y 16

**tenor de las presentes las damos, concedemos y asignamos perpetuamente a vos y a los Reyes de Castilla y de León, vuestros herederos y sucesores; y hacemos, construímos y deputamos a vos y a los dichos vuestros herederos y sucesores Señores de ellas con libre, pleno y absoluto poder, autoridad y jurisdicción...Dado en Roma en San Pedro a cuatro de mayo del año de la Encarnación del Señor, mil cuatrocientos noventa y tres en el año primero de nuestro Pontificado)".<sup>49</sup>**

Así pues, desde antes la Conquista, toda la tierra y las aguas en las Indias correspondía básicamente a la Corona. Baldías y aguas pertenecían al fisco, uniéndose a las titulas anteriores el derecho de conquista.

La Corona estuvo tomando medidas para crear propiedades privadas y, en ocasiones colectivas. Hubo una clara tendencia de saturar el territorio descubierto con pobladores blancos; sin embargo, el 3 de mayo de 1509, el Rey encarga a Diego Colón que establezca poblaciones para las Indias y, que "los Indias a quien así se diesen las dichas heredades (se refiere a propiedad inmobiliaria, pero sin reconocer un derecho preexistente de los Indios sobre las tierras) no las vendiesen, ni las trocasen a poco valor...y cuando no se pudiese excusar que no las vendan, que procuren que las vendan por su valor".<sup>50</sup>

En pocas palabras, los Indios debían vivir en poblaciones organizadas por los españoles, en donde recibían tierras, pero sin poderlas vender, sino bajo el control de la corona. La obra catequística de la conquista, comenzaba y terminaba con el dominio de la tierra.

La Real Pravisión del 10 de septiembre de 1518, contiene normas sobre la inmigración en las Indias, allí la Corona promete a los inmigrantes "los mejores asientos que hubieren en aquellas partes", lugares que, en muchos casos ya estuvieron ocupadas por los Indios. La tenencia de la tierra por parte de los indígenas fue algo que, en aquel momento, no parecía preocupar todavía a la Corona.

A partir de la mitad del año 1530, en algunas instrucciones se ordenó hacer la distribución de las tierras y poblarlas "sin perjuicio de terceros". Por tratarse de territorios aún no poblados por colonos, resulta lógica suponer que se refería a Indígenas, máxime que en las «mercedes» se generalizan las fórmulas "sin perjuicio de los derechos de Indias", "sin perjuicio de los naturales" y "sin perjuicio de las heredades Indígenas". Aquí encontramos un respeto al uso tradicional de tierras y aguas por los Indios.

<sup>49</sup> Fabila, Manuel: CINCO SIGLOS DE LEGISLACION AGRARIA 1403-1400, Ediciones EUFE, S. A., México, 1981, Pág. 1

<sup>50</sup> 4

<sup>50</sup> De Solano, Francisco: Op. Cit., Pág. 20

En suma, cualquier vía por la que se obtuvo la propiedad, nace necesariamente de la soberanía española a la tierra americana.

Como se puede apreciar, existen diversidad de estatutos jurídicos relacionados con la evolución de la propiedad, uso y distribución de la tierra y de sus recursos anexos.

En efecto, para la creación de los derechos respectivos de españoles, se necesitaba siempre documentación oficial, expedida para cada caso, primero por autoridades residentes en las Indias y, luego confirmada por la Corona.

Había pues, tres clases de tierra:

"1) Propiedades privadas de los españoles, amparadas por «mercedes» que, oficialmente, para tener una plena validez, debían ser confirmadas por la Corona;

"2) Terrenos no usados por indios y todavía no otorgados a españoles: las «tierras realengas» que -mientras tanto- los españoles y los indios podrían usar, pero no en tal forma que el uso por unos impidiera el uso por otros;

"3) Tierras que habían sido usadas por indígenas en el momento de la pacificación de cada región, y que por este hecho no podían ser «mercedadas» a españoles, de manera que quedaban como enclaves sin titulación, en medio de terrenos titulados de españoles y de la reserva general de tierras realengas."<sup>81</sup>

La política de congregación dió lugar a tierras indígenas tituladas.

En el caso de los pueblos de indios, creados o incrementados a la luz de la política de congregación, la tierra de repartimiento común que las 300-400 familias de cada congregación de indios podía usar, además de la tierras de uso colectivo, quedaban bien documentadas en el cuidadoso procedimiento que, bajo la dirección de "jueces de congregación", se llevaba a cabo para cada caso.

---

<sup>81</sup> Floris Margadant S., Guillermo: Op. Cit., Pág. 83

Con el vocablo **cedularios**, con la significación dada por el maestro Rafael Altamira, englobo "no sólo las cédulas reales propiamente dichas, sino también (todos los documentos que en el siglo XVI recibieron calificación legal diferenciada) las pragmáticas, las cartas, las ordenanzas, las capitulaciones y aún las provisiones, es decir toda la gama de documentación legal, que forma el antecedente de la legislación Indiana, que siempre enmarca su rico y variado contenido en formas fijas."<sup>52</sup>

El monarca podía distribuir la tierra entre los particulares, verificándose a través de la **Mercedes (Reales Mercedes)**. Se otorgaron mercedes también a las autoridades coloniales y a los caciques.

"La merced era la donación graciosa que hacía el monarca de determinado bien realengo, la tierra en este caso, con un fin determinado: desde premiar la gestión ejemplar de un vasallo relevante hasta el pago de un compromiso. Las mercedes de tierra eran el medio de obtención de la propiedad rural."<sup>53</sup>

Los conquistadores, cualquiera que fuese su merecimiento y relieve en la financiación o conquista del territorio, así como los pobladores que fueron llegando más adelante, se hacían con una cantidad de tierra mediante estas mercedes.

"Cuando a un conquistador se le nombraba señor de vasallos o señor jurisdiccional se le agraciaba con la merced más grande y amplia que el rey solía hacer. En la forma tal cesión significaba que el señor tendría el dominio eminente (pero no la propiedad) sobre un determinado territorio, el derecho de gobernarlo, a ejercer jurisdicción sobre él y sus habitantes y a llevar alguna renta o tributo de ellos en señal de reconocimiento de su señorío".<sup>54</sup>

Los repartos de tierras se verificaron desde el primer momento de asentamiento del blanco. Las mercedes iban avalando la documentación oficial de su propiedad. El acceso a la tierra se obtenía, mediante condiciones. Únicamente después de un determinado tiempo de estar cultivada la tierra, pasaba ésta al dominio privado.

En los señoríos, el rey sólo conservaba los más elementales e inalienables atributos de su suprema soberanía, como el legislar, acuñar moneda, dar la última palabra en casos de justicia y el llamar a la guerra.

<sup>52</sup> Arceaga Garza, Beatriz y Pérez San Vicente, Guadalupe: CEDULARIO CORTESIANO, Editorial Jus, S. A., México, 1949, Pág. 3

<sup>53</sup> De Solano, Francisco: Op. Cit., Pág. 16

<sup>54</sup> García Martínez, Alberto: EL MARQUESADO DEL VALLE, Fondo de Cultura Económica, 2a. edición, México, 1980, Pág. 18

Fue a «HERNANDO CORTÉS», a quien la corona española dirigió una buena parte, si no es que la mayor, de la literatura pre-legislativa de sus nuevas tierras.

Cortés había sido nombrado gobernador y capitán general en 1519. El fallo del Consejo de Indias en 1522 que daría la razón a Cortés en contra de su opositor Diego Velázquez, fue un triunfo en la lucha contra el gobernador de Cuba, pero no para Cortés como gobernador, ya que sus extensas facultades y jurisdicción otorgadas, quedaron reducidas a cargos dependientes del rey por delegación suya, revocables a voluntad del mismo soberano.

La particular actuación de Hernán Cortés en la conquista y colonización de México fue motivo para que la corona lo nombrara **MARQUES DEL VALLE**.

"Entonces se hincó de rodillas para besarte los pies por las mercedes que fué servido hacerte en haberte oído. El emperador nuestro señor le mandó levantar. El Almirante y el duque de Béjar dijeron a su majestad que era digno de grandes mercedes; luego le hizo marqués del Valle, y le mandó dar ciertos pueblos".<sup>55</sup>

El antecedente de su "presura"; es decir, de los pueblos que se había adjudicado en encomienda y de los que explotaba económicamente (antecedente que no se desvirtuaba por la desposesión que mientras tanto se le hizo porque no fue ésta reconocida), sus peticiones oficiales, más las privadas, sus influencias, sus lloqueos y la buena voluntad que mercedamente se ganó del monarca después de haber deshecho todas las calumnias que sus enemigos le habían levantado, ganaron para el conquistador las famosas mercedes del 6 de Julio de 1529, con las que se inició oficialmente la historia señorial de la América española.

Consistieron éstas en la donación de 23000 vasallos y las concesiones del título de marqués del Valle y del de capitán general de la Nueva España. Las dos primeras convirtieron las encomendas de Cortés en un señorío jurisdiccional. Se trataba de un dominio eminente y del derecho a la jurisdicción civil y criminal.

La carta de donación se presentó como una merced en la que el rey señalaba, al parecer a su antojo, los lugares que en ella se incluían, sin referirse a petición alguna; en ella se hacía mención expresa, aunque no muy precisa, de los alcances territoriales y jurídicos de la merced.

<sup>55</sup> Díaz del Castillo, Bernal: HISTORIA VERDADERA DE LA CONQUISTA DE LA NUEVA ESPAÑA, Editorial del Valle de México, S. A., 6a. edición, México, 1985, Pág. 738

Se mencionaban los siguientes pueblos que eran, aunque menos que los solicitados: Coyoacán, Tacubaya, Matalcingo, Toluca, Calimaya, Cuemavaca, Oaxtepec, Acapixtla, Yautepec, Tepoztlán, Oaxaca, Cuilapa, Etla, Texquillabacoya, Tehuantepec, Jalapa, Ullatepec, Atroyestán, Cotaxtia, Tuxtla, Tepeca e Ixcaplan.

La Corona siempre pudo conservar en su poder los puertos del mar y las ciudades españolas, por la preocupación que pudiera significar el gran poder de Cortés (no obstante que Tehuantepec era puerto de mar).

"El Marquesado no parece haber sido pensado en un principio por Cortés como señorío sino como una empresa de explotación económica y de expansión hacia el pacífico".<sup>64</sup>

El Marquesado del Valle fue un señorío jurisdiccional del tipo castellano, moderno y el más peculiar. Su población era de españoles e indios.

No fue sino hasta 1560, después de su formación y consolidación, que se precisó definitivamente cuál sería su extensión territorial y la población del señorío.

Don Martín Cortés fue el titular del señorío desde 1547 hasta 1589. Fernando, el primogénito de Martín, fue el tercer marqués (1589 - 1602). Pedro, hermano de Fernando, fue el cuarto marqués. Existieron problemas para tomar posesión de tierras. Había habido secuestros, problemas y pleitos que aún se encontraban en pleno auge. La sobrina de Pedro, Estefanía le heredó en 1629 y, como era duquesa de Terranova por haberse casado con Diego de Aragón, unió su título a éste. Desde entonces, los marqueses del Valle fueron mejor conocidos como los duques de Terranova.

El resto del siglo XVII el señorío se vio dominado por litigios de concurso de bienes y envuelto en asuntos políticos.

La familia de los marqueses del Valle, habían unido sus títulos por matrimonio, con la familia Pignatelli. El duque de Monteleone ya llevaba en quinto lugar el apellido Cortés.

El monarca Borbón, Felipe V, al ver que el duque de Monteleone siguió al partido austriaco, mandó ejecutar el embargo de los bienes de la familia, incluido el Marquesado y sus derechos jurisdiccionales.

<sup>64</sup> García Martínez, Alberto: Op. Cit., Pág. 42

El Marquesado fue plenamente restituido a su original poseedor por cédula del 30 de marzo de 1726, después de casi diecinueve años de secuestro, atendiendo a que en el tratado de paz firmado en Viena, se había acordado mutuamente devolver los bienes confiscados en ambos reinos.

El 23 de noviembre de 1718, se expidió un decreto que disponía la abolición de las encomiendas de indios en América, respetando solamente las perpetuas. Tal disposición no repercutió en el señorío.

Dadas las vicisitudes de la política europea, y el haber tomado partido de los alemanes, trajo consigo un nuevo decreto de secuestro y confiscación de bienes del Marquesado en 1734, el cual fue brevísimo.

El décimo tercer marqués, Diego María Pignatelli y Aragón, quien en 1808 aceptó ser nombrado embajador del rey José Bonaparte ante el gobierno francés, vió también confiscados los bienes del Marquesado.

El alza de este último secuestro no significó para los marqueses del Valle otra cosa que recuperar el derecho de cobrar las rentas de las empresas y los censos de su Estado, porque para entonces ya habían sido definitivamente abolidos los tributos y los señoríos jurisdiccionales.

El virrey Venegas publicó un bando que hacía público el decreto que, respecta del Estado y Marquesado del Valle de Oaxaca decía que: "queda comprendido en todas las disposiciones que contiene el mencionado decreto y por lo mismo, aún cuando se alzare el secuestro que sufre en el día, no podrá el poseedor llamarse señor de vasallos, ejercer jurisdicción ni nombrar jueces para que la exerzan, por quedar abolidas todas las (jurisdicciones) de señorío".

Después de haber sido restituido el Marquesado a los Pignatelli en 1816, quedó reducido a ser un conjunto de propiedades apenas con vagas reminiscencias señoriales. Cuando el señorío desapareció y con él, la forma de dominio que le era propia, sólo quedaron a los marqueses del Valle esas propiedades que por particulares títulos eran suyas.

La Casa de los marqueses comprendió, entre otras propiedades, las plazas de Toluca, Coyoacán y San Agustín de las Cuevas (hoy Tlalpan), el palacio de Cuernavaca, casas de alcaldes o corregidores.

A éstas deben añadirse aquellas propiedades que antes estaban fuera del Marquesado, como son: el Palacio Viejo de Moctezuma (hoy Monte de Piedad) y el Peñol de Xico (cedido al Hospital de Jesús).

El **gobierno independiente** respetó todos esos bienes que, como propiedad privada, aún vinculada en el mayorazgo, continuaron existiendo sin novedad.

En 1829, el presidente Vicente Guerrero decretó la ocupación de una tercera parte de aquellas propiedades.

El desorden en la distribución de la tierra comenzó en la Nueva España en fechas tempranas. Existían labradores -con o sin título- que pretendieron (como sucede en la actualidad) aumentar su propiedad usando las viejas tretas de mudar los mojones de los límites, ocupando la tierra realenga de modo abusivo.

Este desorden resultó sorpresivo, ya que el derecho agrario castellano fue siempre muy rígido con situaciones ilegales. La Corona siempre quiso vigilar todo esto de cerca y, en la Nueva España, después de las primeras experiencias, prohibió que los cabildos decidiesen sobre la distribución de las tierras, la cual debía efectuarse con intervención de las autoridades centrales (Virrey y Audiencias) y, la falta de confirmación definitiva por parte de la Corona (Rey y Consejo de Indias), ninguna merced de tierras tendría validez formal.

En efecto, era inevitable que durante las primeras generaciones hubiera mucha deficiencia en el control sobre la concordancia entre las verdaderas medidas de las tierras concedidas y la extensión que la documentación formalmente había otorgado.

El hecho se procuró evitar y remediar en repetidas ocasiones. Mediante las ordenanzas de meseta (1574) se insió a las autoridades que "sepan y averiguen quénes y cuáles personas, excediendo de sus títulos, que las han de mandar exhibir, han ido y pasado contra el tenor y forma de ellos y han hecho estancias de ganado las caballerías de tierra que se dieron para labranzas, y metido ganado mayor en los sitios que se dieron por menor, y por lo contrario.

La ordenanza 82 advierte claramente, una vez más, que: ninguna persona que tuviere merced sea osada de tomar más tierra, so pena de perdimiento de la tal estancia: la cual luego se le derribe y saque el ganado de él a su costa y pague 50 pesos de minas.<sup>57</sup>

A pesar de lo anterior, el fenómeno de la apropiación irregular continuaba desarrollándose notablemente, como para ocupar la atención de la autoridad: fincas aumentadas de límites, y ocupación de tierras sin títulos.

Hacia finales del siglo XVI, la Corona aportó dos cambios en su política de crear la propiedad inmobiliaria privada en la Indias: como en la parte central de la Nueva España ya había suficientes rancheros y hacendados españoles, en vez de continuar regalando tierras, la Corona inició el sistema de venderlas. Y además decidió implantar un control bastante rígido sobre la concordancia entre la realidad y la documentación formal de la propiedad inmobiliaria.

En caso de encontrarse que un propietario poseía «de facto» más de lo que, «de iure», le correspondía, la Corona recuperaba el excedente, para aplicarlo de preferencia a fines comunales y a las necesidades de asentamientos de indios, pero si la tierra recogida no era necesaria para estas dos finalidades, el antiguo poseedor podía llegar a un arreglo con la Corona y, recuperar su antigua posesión -desde ahora propiedad-, mediante un arreglo financiero generalmente bastante favorable para él: "una cómoda composición"; término que pronto dió su nombre a todo el sistema (presuponía una comparación entre lo que «de facto» es explotado y lo que «de iure» estuvo documentado).

En efecto, la corrección de los problemas de posesión ilícita de la tierra, pudo en los años 1591, 1631, 1635-1640 y de 1692 a 1754, verificarse mediante **la composición**, figura excepcional en un principio, pero que se hizo tan frecuente y cotidiana que acabó por significar otro de los medios de acceso a la propiedad.

De esta forma, un propietario, de modo flexible, resolvía una situación anómala ante un funcionario "componiendo con Su Majestad" una determinada cantidad, que venía resuelta en razón directa a la gravedad de la ilicitud y al tiempo que se había estado disfrutando indebidamente tierra realenga. En ocasiones se dio la composición colectiva o general.

Las "composiciones" consistían pues, en la medición y demarcación de determinada propiedad, así como la corrección de los defectos de que adoleciera el título.

<sup>57</sup> De Solano, Francisco: Op. Cit., Pág. 42

En un principio se intentó llevar a cabo deslindes exactos de las propiedades, pero esto no fue frecuente, pues las posesiones eran enormes y además sus límites eran geográficos, por lo que una demarcación nominal resultaba casi inútil.

Como se hizo mención, la Corona, inicialmente estuvo dispuesta a conceder tierras a los indígenas, pero no los protegía en el uso de los terrenos que tradicionalmente habían cultivado; pero que a partir de aproximadamente 1535 se autoimitaba en su libertad de "mercedar" la tierra en las Indias, y anunció su nueva política de sólo conceder nuevas mercedes que no perjudicaran a la tenencia tradicional por parte de los Indios.

Cuando se inicia en 1591 la política de las composiciones, los indios quedaron, por lo pronto, fuera de esta oleada de control inmobiliario, pero como se vio, comenzando por terrenos indígenas individuales y, extendiéndose gradualmente hacia los terrenos de los pueblos de indios, el control fue ampliado poco a poco hacia la tenencia indígena, una política administrativa que, formalmente, parece haber llegado a su plenitud por el año 1735.

No puede sorprender a nadie que de hecho hayan quedado muchos terrenos de pueblos indígenas sin sus debidos títulos, lo cual les resultó fatal, cuando las "Compañías Deslindadoras" comenzaron a reclamar y recuperar los terrenos no debidamente titulados, sin que el argumento de la prescripción adquisitiva pudiera salvar la situación de las comunidades indígenas.

Más tarde se diría que la Corona española era la propietaria originaria de los territorios americanos. El calificativo "originario" se usó por vez primera en las teorías que explicaban la posesión; al decir que el poseedor originario es aquel que posee una cosa que le es propia, siendo la situación opuesta, el poseedor derivado, como se analizó en el capítulo de la posesión. Finalmente se comenzó a llamar también "originario" al derecho de propiedad.

La concentración de la tierra en favor de los españoles a costa de la propiedad indígena, y con menosprecio a los mestizos, fue lo que ocasionó el problema agrario como una de las causas de la Guerra de Independencia.

El "Decreto de Hidalgo ordenando la devolución de las tierras a los pueblos indígenas" del 5 de diciembre de 1810, ordena a los jueces recaudar las rentas vencidas de las tierras de los indígenas, y de inmediato proceder a la restitución de las mismas en favor de los indígenas a fin de que las cultiven, prohibiendo en lo futuro su arrendamiento. También en el "Decreto contra la esclavitud, las gabelas y el uso del papel sellado" del 6 del mismo mes y año, se enfatiza la libertad para los esclavos, y que se les posibilite el acceso a sus propiedades.

Con Morelos, en la disposición de 17 de noviembre de 1810, se abolió la esclavitud y consecuentemente el sistema de clases sociales. También se estableció el derecho de los indígenas a recibir la renta de sus tierras y a la desaparición de las cajas de comunidad. En el "Nombramiento de comisionados para el reconocimiento de las existencias de las rentas reales y administradas de éstas" del 18 de abril de 1811, se les hacía de las tierras a los pueblos (pobladores), con la obligación de cultivarlas y de no arrendarlas.

Cuando la independencia se encontraba en plena ebullición, los bandos en pugna - Insurgentes y Realistas - emitieron disposiciones para reivindicar la propiedad a los indígenas y para repartir la tierra a los pobladores.

La **Constitución de 1814** es la unificación más clara de los ideales de los caudillos insurgentes, cuyos principales inspiradores (Hidalgo, Morelos y Rayón) fueron influidos por el pensamiento de Rousseau.

En la **Constitución de Apaztzingán** aparece la propiedad privada como una garantía individual.

En la **Constitución de 1824** se estableció que la soberanía reside radical y esencialmente en la nación. En esta época la población seguía dividida en castas, la propiedad acaparada por unos cuantos hombres y, el clero, el ejército y la clase privilegiada seguían disputándose el poder.

Con la revolución de Ayutla, en contra del absolutismo de Santa Anna, se sientan las bases de la Constitución de 1857, la cual no varió el concepto de soberanía adoptado por la de 1824, pero aparece una nueva disposición que eleva al rango de garantía individual, el ejercicio del derecho de propiedad; Impide a los militares la ocupación de una propiedad en época de paz.

La **Constitución de 1917** fue producto de la revolución social, que define el alcance de dos instituciones: la capacidad adquisitiva y las funciones de la propiedad.

Respecto de la capacidad adquisitiva, encontramos tres modalidades: a) capacidad para adquirir todos aquellos bienes que pueden ser objeto de apropiación; b) capacidad para adquirir determinados bienes e incapacidad para adquirir otros y c) la incapacidad absoluta de adquisición, que no es otra que la existencia de la propiedad privada.

En suma, en nuestra constitución vigente se establece una capacidad adquisitiva limitada. Autoriza la propiedad privada, pero sólo respecto determinados bienes y excluye otros.

Los bienes excluidos del patrimonio de los particulares pueden ser agrupados por razón de su composición química (petróleo y minerales), de su situación geográfica (playas y cauces de los ríos), de su extensión física (los que rebasan los límites de la propiedad agraria) y por su función especial (pública).

La función que atribuyó el constituyente de 1917 a la propiedad privada se aprecia de su artículo 27, en donde establece que la nación tiene el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

Hecho este somero análisis de la propiedad a través del tiempo, considero que es factible llegar a definir y comprender el concepto y la razón de ser del término de "propiedad originaria" que emplea nuestra constitución.

Baste recordar que la propiedad privada fue el fundamento para que una persona pudiera someter bajo su autoridad a otras personas (feudalismo). De esta manera, la propiedad privada sufrió un desmembramiento y, según afirma Planiol, se utilizó la expresión "dominio útil" para denominar la situación del que disfrutaba la tierra y, "dominio directo o inminente" para señalar la posición del propietario o señor de la tierra.

En este orden de ideas, se dice que alguien es propietario originario de un inmueble, cuando reúne el dominio útil y el dominio directo o inminente.

El calificativo "originario", como se mencionó anteriormente, se sacó de las teorías que explicaban la posesión, al decir que era quien poseía una cosa que le era propia.

Como puede verse, la Nación es la propietaria originaria del territorio y de todos los bienes que se encuentran dentro de él, por haber sido la titular del dominio útil y del dominio directo o inminente sobre el territorio nacional.

Este derecho de propiedad aparece como norma constitucional, por vez primera en la Constitución de 1917, cuyo fundamento es el derecho de propiedad que se atribuía a la Nación, derivado precisamente del derecho de propiedad que correspondía a la Corona, en virtud de las bulas papales y; al consumarse la independencia, la nación heredó y se adjudicó ese derecho de propiedad que se había venido transmitiendo; es decir, desde su "origen" y, por lo tanto, podemos afirmar que ese derecho ya existía y formó parte del patrimonio nacional a partir de la independencia.

El derecho de propiedad así concebido, permite que la Nación retenga bajo su dominio, todo cuanto es necesario para el desarrollo social, no concediendo determinados bienes a los particulares, más que los aprovechamientos que autoricen las leyes respectivas, estableciendo de esta manera las limitaciones a la propiedad.

El análisis histórico de las maneras en que se ha venido manifestando la adquisición de la propiedad a través del tiempo, servirá para comprender los modos en que se verifica en el México actual, la adquisición de la propiedad.

### **B. Concepto**

Se define la "manera de adquirir", como "el acto o hecho jurídico al que liga la ley el traslado de dominio".

### **C. Clasificación**

DOCTRINALMENTE, los modos de adquirir la propiedad podemos clasificarlas, según Planiol, como sigue:

a) Por su extensión; la adquisición puede ser a título universal (heredero) o a título particular (comprador, legatario);

b) Por su carácter; puede ser gratuita cuando el adquirente nada tiene que dar a cambio, u onerosa, cuando obliga a alguna contraprestación;

c) Por el momento en que se efectúa puede ser mortis causa o por acto inter vivos;

d) Por la manera de adquirir, puede hablarse de una adquisición originaria, cuando la propiedad que se adquiere a nadie pertenece, o derivada, cuando se adquiere una propiedad que ya tiene de antemano un titular.

De manera enunciativa, la adquisición de la propiedad puede verificarse en nuestro régimen jurídico, por: Ocupación, Enajenación (voluntaria y forzada), Herencia, Prescripción Positiva y Accesión.

#### **D. Ocupación**

La ocupación de una cosa sin dueño y el trabajo son TITULOS ORIGINARIOS DE PROPIEDAD.

Hemos visto en el curso de la historia que la "ocupación" ha jugado un papel muy importante como antecedente de propiedad. Ya los romanos tenían muy claro el concepto de «occupatio».

"Definiremos la ocupación como la manera de adquirir una cosa que a nadie pertenece, por una toma de posesión hecha con la intención de convertirse en propietario de la misma".<sup>88</sup>

La fracción XIX del artículo 73 de nuestra Constitución Política, al hablar de BALDÍOS, usa el término "ocupación", al señalar que "el Congreso tendrá facultad para fijar las reglas a que deba sujetarse la ocupación y enajenación".

En España se llamaron "baldíos" a los terrenos que, no correspondiendo al dominio privado, pertenecían al dominio público, por haber quedado sin dueño y conservarse sin cultivo.

<sup>88</sup> De Ibarrola, Antonio: Op. Cit., Págs. 497 y 498

En la etapa prehispánica, entre las tierras de conquista se encontraban los «yahualli», que es el antecedente y a la vez equivalente de los "baldíos".

En la Nueva España, no todas las tierras fueron repartidas, y pronto nació el problema de ver cuáles eran de la Nación y cuáles de los particulares, reduciendo éstas a sus justos límites.

La Ley sobre Terrenos Baldíos de 1863 señalaba que "son baldíos los terrenos comprendidos en todo el territorio de la República, no enajenados legítimamente por autoridad competente, ya sea que esos terrenos tengan una superficie especial, independiente de todo predio titulado, o que se encuentren confundidos dentro del perímetro inexacto de algún predio titulado".<sup>59</sup>

En 1883, el presidente Manuel González expidió un decreto, donde queda de manifiesto la política colonizadora a cargo del Ejecutivo Federal, que mandaba deslindar, medir y fraccionar terrenos baldíos o de propiedad nacional que hubiere en la república. La parte medular de la colonización estaba a cargo de las "Campanías Deslindadoras" que se constituían conforme a las leyes mexicanas con domicilio en la República Mexicana, e incluso con agencias en el extranjero.

Los terrenos a colonizar por mexicanos e inmigrantes extranjeros tenían que sujetarse a determinada mecánica en relación con los pagos, y con la obligación, en ocasiones, a poseerlos durante cinco años, a la vez de cultivar toda la extensión o bien la décima parte. Así se hacían acreedores a ser titulados en propiedad los predios a favor de las personas que cubrieran los requisitos marcados por la ley.

Son múltiples las opiniones de los estudiosos sobre la actuación de las compañías deslindadoras, pero convergentes en la monopolización de la propiedad rústica en detrimento del patrimonio nacional.

La Ley sobre ocupación de terrenos baldíos de 1894, expedida por el presidente Porfirio Díaz, disponía que "Pertenece a la Nación el dominio de todos los predios que componen su territorio, siempre que esos predios no hayan sido legítimamente transmitidos en propiedad a personas hábiles para adquirirlos y poseerlos".<sup>60</sup>

<sup>59</sup> Orozco, Wistano Luis: LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA SOBRE TERRENOS BALDIOS, Ediciones Sol, (edición facsimilar de la de 1895), México, 1974, Pág. 1

<sup>60</sup> Orozco, Wistano Luis: Op. Cit., Pág. 340

Dicha ley clasifica los terrenos propiedad de la nación, en baldíos, demasías, excedencias y nacionales. Cubriendo los requisitos de mayoría de edad y capacidad legal, se podían denunciar estos terrenos, excepto los nacionales, sin ningún límite de medida.

El artículo 785 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, señala que: "Son bienes vacantes los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido". Dicho ordenamiento dispone que el que tuviere noticia de la existencia de un bien vacante en el Distrito Federal, y quisiere adquirir la parte que la ley da al descubridor, hará la denuncia ante el Ministerio Público, quien deducirá en caso de ser procedente, ante el Juez que corresponda, a efecto de que, previos los trámites correspondientes, se declaren vacantes y se adjudiquen al fisco federal y el denunciante reciba la cuarta parte del valor catastral del bien denunciado.

## **E. Enajenación**

Otro modo de adquirir la propiedad es a través de la enajenación. Hay enajenaciones voluntarias y forzosas; a saber:

### **a) Voluntarias o contractuales**

Estas son formas distintas de un modo único de adquirir, que se llama tradición, que es la transferencia que hace una persona a otra, de la posesión de una cosa, con la facultad y el ánimo de transferirle el dominio de ella.

En nuestro actual derecho el contrato es traslativo de propiedad. El artículo 2014 del Código Civil dispone que: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público de la Propiedad.

### **(1) Permuta**

La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra; es decir, se realiza la transmisión de la propiedad de una cosa a cambio de otra.

Fue la forma más rudimentaria y primitiva para la transmisión de las cosas; dar una cosa que nos sobraba, en trueque por otra que necesitábamos.

Es el más usual en la época de dificultades económicas, cuando se envilece la moneda y se torna incierta la efectividad de la compraventa.

Más tarde se comprendió que no era posible que cada vez que una persona necesitaba una cosa, se pusiera a buscar a otra persona a quien le sobraba aquello que el primero precisaba. Por ello se buscó un valor preestablecido que sirviera de patrón de referencia para el intercambio de las cosas.

Cuando surge el patrón oro, surge también una nueva denominación, o su representación; el dinero. Esto precisó con mayor realismo el valor económico de las contraprestaciones.

El maestro Joel Chirino Castillo reafirma atinadamente que "Cuando el valor de la cosa sea igual o mayor que el valor del dinero el contrato será de permuta, si es a la inversa, será compraventa".<sup>61</sup>

Puede haber una tradición mixta: permuta y compraventa en una misma operación. Cuando el intercambio se hace con dinero, se le llama contrato de compraventa, aunque en el fondo es una permuta, porque se está dando siempre una cosa por otra.

## **(II) Compraventa**

Es la forma más común y usual de adquirir la Propiedad de una cosa. El artículo 2248 del Código Civil señala que habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obligue a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y, el otro a su vez, se obliga a pagar por él un precio cierto y en dinero.

El derecho romano antiguo reconoció la existencia de los contratos «consensu obligatione», que se formaban por el solo acuerdo de voluntades.

<sup>61</sup> Chirino Castillo, Joel: DERECHO CIVIL III, CONTRATOS CIVILES, Sel. S. A., 1a. Ed., México, D. F., 1986, Pág. 76

Bajo la época de Justiniano, a partir del año 528 se exigió una formalidad escrita para su perfección.

El artículo 2249 del Código Civil señala que: "Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho".

El Código de Napoleón señalaba que: "La venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, con respecto al vendedor, tan pronto como hay convención firme sobre la cosa y el precio, aunque dicha cosa no haya sido entregada ni el precio satisfecho".

Nuestra legislación contempla 3 tipos de entrega de la cosa vendida; específicamente el artículo 2284 del Código Civil al señalar que la entrega puede ser real, jurídica o virtual:

"La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho;

Hay entrega jurídica cuando, aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador; y,

Desde el momento que el comprador acepta que la cosa vendida ha quedado a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario."

Y luego sucede que una persona se desprende de algo a título gratuito, con el simple deseo de beneficiar a otro sin exigirle ningún desprendimiento compensatorio. A esta figura se le conoce con el nombre de contrato de:

### **(III) Donación**

Por virtud de este contrato, una persona llamada donante se obliga a transferir gratuitamente la propiedad de una parte de sus bienes presentes o la totalidad de los mismos, a otra llamada donatario.

El artículo 2333 del Código Civil establece que: "La donación no puede comprender los bienes futuros", y sólo pueden tener lugar entre vivos.

En términos del citado ordenamiento legal, la donación puede ser:

**Pura.** Es la que se otorga en términos absolutos;

**Condicional.** Depende de algún acontecimiento incierto;

**Onerosa.** Cuando se impone algún gravamen; y

**Remuneratoria.** Se hace en atención a servicios recibidos por el donante y que éste no tenga obligación de pagar.

La donación es susceptible de revocación, por Ingratitud, si el donatario comete algún delito contra la persona, la honra o los bienes del donante o de los ascendientes, descendientes o cónyuge de éste, o si el donatario rehusa socorrer, según el valor de la donación, al donante que ha venido a la pobreza.

También, por la superveniencia de hijos del donante, si no los tenía al haberla efectuado, siempre y cuando la donación no sea menor de doscientos pesos, antenupcial, entre consortes o puramente remuneratoria.

La legislación fiscal impone determinados impuestos a esta operaciones, dado que se suelen disfrazar determinadas compraventas mediante la figura de la donación.

Cuando se trate de donaciones de bienes inmuebles se deberá estar a la misma forma que para su venta exige la ley.

## **b) Forzosa**

En este tipo de enajenaciones no interviene el ánimo o voluntad del enajenante, para transferir el dominio de un inmueble de su propiedad a un tercero.

Estas enajenaciones las constituyen las ventas judiciales, en almoneda, subasta o remate públicos, y son consecuencia de una orden dictada por juez competente, con motivo del remate de un bien embargado, de un juicio en el que se demandó la firma y escrituración de un contrato de compraventa, en el cual el vendedor, aprovechando la falta del contrato escrito, quiso retractarse.

Si el propietario que fue condenado, se rehusa a firmar la escritura respectiva, el juez puede firmar en su rebeldía, siendo completamente válida la enajenación y se inscribirá en el Registro de Público de la Propiedad.

Estas operaciones se rigen por las mismas disposiciones de la compraventa en cuanto a la sustancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, salvo las modificaciones dispuestas por la ley de la materia, en lo que respecta a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, lo cual se rege por lo que dispone el Código de Procedimientos Civiles local respectivo.

Los decretos expropiatorios constituyen también enajenaciones forzosas, salvo que éstas son consecuencia de una causa de utilidad pública, como se analizó en el capítulo correspondiente.

Asimismo, en caso de reversión, el inmueble expropiado ingresa nuevamente al patrimonio del que había sido expropiado.

De lo anterior, podemos decir que existen incorporaciones al régimen de propiedad privada y, en caso de reversión, una reincorporación.

Lo mismo puede suceder en caso de ejidos y terrenos comunales, cuando ingresan o se incorporan a la propiedad privada.

En el caso de la expropiación, se estaría en presencia de una desincorporación del régimen de propiedad privada al dominio público.

## **F. Herencia**

Es "el conjunto de los bienes que a la muerte de alguien se transmiten conforme a derecho a otro".<sup>42</sup>

Planiol define la sucesión como la transmisión del patrimonio entero de un difunto a una o varias personas vivas.

<sup>42</sup> «Hereditas est pecunia quae morte alicuius ad quemquam perveniat iure» (Cicerón): De Ibarrola, Antonio: Op. Cit., Pág. 647

El elemento constante y necesario para la transmisión hereditaria es la gratuidad.

En un testamento se puede disponer que todos los bienes los herede o hereden determinadas personas. También se puede señalar quién o quiénes serán los titulares, a la muerte del testador, de bienes específicamente determinados.

El heredero adquiere a título universal y responde de las cargas de la herencia hasta donde alcance la cuantía de los bienes que hereda.

El legatario adquiere a título particular y no tiene más cargas que las que expresamente le imponga el testador, pudiendo éstos no aceptar y repudiar la herencia o el legado.

"La transmisión «mortis causa» (por Herencia) no opera al momento de otorgarse el testamento, sino que se va a producir sin que medie la voluntad del testador, al sobrevenir su muerte; esto es, va a ocurrir en forma fatal y automática, sin que el de culus intervenga para fijar el instante preciso en que habrá de ocurrir..."<sup>43</sup>

A la muerte del autor de la sucesión, los herederos adquieren derechos a la masa hereditaria como a un patrimonio común, mientras no se hace la división; la declaración de herederos tendrá efectos retroactivos.

### **G. Usucapión (Prescripción Positiva o Adquisitiva)**

La prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de determinado tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley (artículo 1135 del Código Civil para el Distrito Federal).

La prescripción positiva es cuando se adquieren bienes en virtud de la posesión.

El artículo 1137 del Código Civil señala que: "Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley". Los bienes del dominio público nacional son inalienables e imprescriptibles; en el derecho romano las cosas sagradas, religiosas y santas tampoco se podían usucapir.

<sup>43</sup> Zepeda Trujillo, Enrique: Op. cit., Pág. 72.

Asimismo, el artículo 1151 del citado ordenamiento legal dispone que: "Los bienes inmuebles se prescriben:

I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con BUENA FE, pacífica, continua y públicamente;

II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

III. En diez años, cuando se poseen de MALA FE, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;..."

Por su parte, el artículo 826 de la citada ley sustantiva, reitera que: "sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción."

En suma, la posesión apta para prescribir debe ser: 1) en concepto de propietario; 2) pacífica; 3) continua; 4) pública; y 5) de buena o mala fe. El dístico romano nos da los requisitos comunes exigidos por casi todas las legislaciones: «*Sit res apta, fides bona, et titulus quoque justus; possideas juste, completo tempore legis*» (que la cosa sea apta, la fe buena, y también el título justo; que posea correctamente el tiempo completo que marca la ley); es decir, «*res habilis, titulus, fides, possessio, tempus*»

#### a) En Concepto de Propietario

La frase anterior se refiere al ANIMO DOMINICAL o «*animus dominii*»; es decir, cuando la posesión se ejerce con la intención de conducirse como propietario, como dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico).

La palabra "dominical" (del latín «*dominicalis*») alude al "derecho de dominio sobre las cosas"<sup>44</sup>, entendiendo como "dominio" al "conjunto de las facultades que sobre la cosa en propiedad corresponden a su titular";<sup>45</sup> es decir, el poder pleno que uno tiene de usar y disponer libremente de lo suyo, en virtud de los atributos que las leyes reconocen al propietario de la cosa.

<sup>44</sup> Real Academia Española: DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, Editorial Espasa-Calpe, S. A., Tomo III, 10a. Edición, Madrid, España, 1981, Pág. 496

<sup>45</sup> De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael: Op. Cit., Pág. 244

Para que se declare que ha operado la prescripción positiva, ya sea de buena o mala fe, no basta demostrar la simple intención de poseer como dueño, sino que se debe acreditar la ejecución de actos y hechos que demuestren que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, tal y como lo establece la jurisprudencia 319, que aparece compilada a fojas 215 y 216 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación (1917-1995) y que textualmente reza:

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.** La exigencia del Código Civil para el Distrito Federal y las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, de poseer en concepto de propietario para poder adquirir por prescripción, comprende no sólo los casos de buena fe, sino también el caso de la posesión de mala fe, por lo que no basta la simple intención de poseer como dueño, sino que es necesario probar la ejecución de actos y hechos, susceptibles de ser apreciados por los sentidos, que de manera indiscutible y objetiva demuestren que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, aún cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo, y siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada.

Asimismo, y no obstante que el poseedor sea de mala fe, por carecer de título, debe demostrar que su posesión es en concepto de dueño. Tal es el criterio que sustenta la tesis que se transcribe a continuación:

**1379-4 PRESCRIPCIÓN POSITIVA. POSESIÓN SIN TÍTULO DE DOMINIO.** Si el actor, al promover el juicio prescriptivo, no alude a la causa de su posesión, ni en el curso del juicio prueba haber entrado a poseer en virtud de un título de dominio, no puede acreditar que se haya consumado a su favor la prescripción positiva, puesto que conforme a la fracción I del artículo 1115 del Código Civil del Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, y conforme al artículo 826 del propio ordenamiento, "sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción". Además, cuando no se revela la causa generadora de la posesión, ésta debe presumirse usurpada, y la prescripción comienza a correr hasta que haya prescrito la acción penal o hasta que se haya extinguido la pena correspondiente.

Sexta Época, Cuarta Parte:  
Vol. VII, Página 239. A. D. 2090/56. Froylán Jaimes Campuzano y Coags. 5 votos.

Para que se entienda satisfecho el requisito de la existencia de la posesión en "concepto de propietario", debe demostrarse que se inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, según lo establece la jurisprudencia 317, que aparece compilada a fojas 214 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación (1917-1995) y que textualmente reza:

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.** De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho ilícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

La posesión de un inquilino, velador y comodatario, no se disfruta con ánimo de dueño, siendo ésta derivada; es decir, no apta para prescribir.

Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos, no se consideran suficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de propietario, tal y como lo sostiene la jurisprudencia 577, que aparece compilada a fojas 419 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación (1917-1995) y que se encuentra redactada en los siguientes términos:

**POSESIÓN PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTOS PREDIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.** Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos, y la cédula de empadronamiento en el registro federal de causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconventional de prescripción del inmueble materia del juicio principal no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refiere, sólo prueban los pagos de impuestos y de derechos que en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posee dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir.

## b) Buena fe

Es poseedor de buena fe quien se cree propietario, por haber adquirido el bien inmueble de modo sincero y justo. Tiene la creencia o persuasión de que aquél de quien recibió una cosa por título lucrativo u oneroso era el dueño legítimo de ella y pudo transferirle su dominio, sin deseos de engañarlo.

En este contexto, debemos entender por "fe" como "La creencia que se da a las cosas por la autoridad del que las dice".<sup>66</sup>

Para poder considerar a una persona como poseedor de buena fe, no deben existir indicios que pongan en duda esa creencia, como lo sería el caso de un vendedor, cuyo título de propiedad presenta vicios registrales que demeritan su validez.

En este orden de ideas, la persona que entra a poseer en virtud de un **título suficiente** para darle derecho de poseer, se considera poseedor de buena fe.

La tesis de jurisprudencia que se transcribe a continuación, señala la necesidad, para los poseedores de buena fe, de la existencia un título que haga suponer la transmisión del dominio, como causa generadora de la posesión.

FUENTE : TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO  
 EPOCA : 8A  
 TOMO : III SEGUNDA PARTE -2  
 TESIS : 90  
 PAGINA : 859  
 CLAVE : TC023090 CIV

RUBRO: USUCAPION. TITULO SUFICIENTE, CONCEPTO DE.  
 (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO).

TEXTO: Conforme a lo establecido en el artículo 781 del Código Civil, vigente en el Estado de México, es poseedor de buena fe quien entra en posesión de un bien en virtud de un título suficiente para poseer, debiéndose entender por éste la causa generadora de la posesión.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo directo 254/89.- J. Félix Aranda Lara, su sucesión.- 18 de mayo de 1989.- Unanimidad de votos.- Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo.- Secretaria: María Concepción Alonso Flores.

<sup>66</sup> Lozano, Antonio de J.; DICCIONARIO RAZONADO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA MEXICANAS, Colección Clásicos del Derecho Mexicano, Lito Impresiones MACABSA, S. A. de C. V., Tomo I, Ia. Edición, México, Distrito Federal, 1991, Pág. 549

### c) Mala Fe

Es poseedor de mala fe, el que entra a la posesión **sin título** alguno para poseer; cuando ha tomado posesión de algún inmueble a sabiendas que pertenece a otro, con el designio de apropiárselo, y el que posee en virtud de un documento traslativo de dominio, pero de persona que sabía no tenía derecho de enajenarlo, es decir, cuando el poseedor "conoce los vicios de su título" que le impiden poseer con derecho o, bien cuando dichos vicios son cognoscibles.

El artículo 1155 del Código Civil dispone que: "La posesión adquirida por medio de un delito se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe".

La tesis de jurisprudencia que se transcribe más adelante, señala que para que la posesión se considere de mala fe, por la ausencia de título, y sea susceptible de prescribir, debe existir el ánimo dominical; es decir, el hecho jurídico que revele que el poseedor se comporta como propietario, mediante actos que revelen que es el dominador de la cosa, como dueño en sentido económico, tal y como lo establece el artículo 826 del Código Civil, que señala que sólo la posesión que se disfruta en concepto de dueño, puede producir la prescripción.

FUENTE : CIVIL  
 SECCION :  
 NUMTESIS :  
 APENDICE :  
 PAGINA : 378  
 VOLTOMO : XXII  
 EPOCA : 6A

**TITULO USUCAPION. NO ES NECESARIO EL JUSTO TITULO PARA FUNDARLA.**

**TEXTO:** El artículo 806 del código civil, al establecer que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer y que también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho y, que es poseedor de mala fe al que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, pone de manifiesto que el del legislador fue cambiar el sistema del código de 1884, que exigía en su artículo 1079, fracción I, que la posesión ad usucapionem debería fundarse el justo título. El código actual exige en la fracción I del artículo 1151, que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, y no exige ya el justo título sino que adopta un sistema objetivo sobre la materia de la posesión tendiente a facilitar la solución de los problemas que en este punto planteaba la legislación anterior; pero si

bien no exige la ley el justo título, es necesario probar el origen de la posesión, no como acto traslativo de dominio sino como hecho jurídico que produce consecuencias da para conocer la fecha cierta a partir de la cual ha de computarse el término legal de la prescripción, pero a condición da que el poseedor se comporte como propietario, esto es, que se conduzca ostensiblemente y de manera objetiva, susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante actos que revelen que el poseedor es el dominador la cosa, el señor de ella, el que manda en la misma, como dueño en sentido económico, para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos, aun cuando carezca de título jurídicamente hablando.

**PRECEDENTES:**  
**AMPARO DIRECTO 7278/56. FRANCISCO CUEVAS CANSINO Y COAGS.**  
**27 DE ABRIL DE 1959. MAYORIA DE 3 VOTOS. (VEASE VOTACION EN LA EJECUTORIA).**

#### **d) Título**

La ley define al "título" como "la causa generadora de la posesión", la cual la entiende como todo acto jurídico verbal o escrito que produce consecuencias de derecho y que legitima al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario.

La tesis de jurisprudencia que se transcribe en seguida, señala lo que se entiende por título de posesión:

**1379-1 POSESION, LO QUE DEBE ENTENDERSE POR TITULO DE.** Por título de posesión se entiende: 1) Acto o hecho jurídico, que hace adquirir un derecho y que tronca con la causa; 2) Documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo, y 3) El derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa y pasivamente.

**Sexta Epoca, Cuarta Parte:**  
**Vol. XXII, Página 210. A. D. 7385/56. Felisa Bocanegra de Sánchez.**  
**Unanimidad de 4 votos.**

Respecto del título, podemos hacer las siguientes distinciones:

i) Título objetivamente válido. Es aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión; y

ii) Título subjetivamente válido. Es aquél que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien.

El concepto y génesis del "Título de Propiedad" se analizará profundamente en el capítulo correspondiente.

De cualquier forma, para gozar de una posesión apta para prescribir, ésta debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; conceptos que fueron analizados profundamente en el capítulo de la posesión.

Así lo reitera la jurisprudencia que se transcribe a continuación:

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION  
1er CD-ROM SEPTIEMBRE DE 1991

FUENTE : TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO  
EPOCA : 8A  
TOMO : VI SEGUNDA PARTE-1  
TESIS : I. 4o. C. J/30  
PAGINA : 385  
CLAVE :

RUBRO: PRESCRIPCION ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE  
GENERAR LA POSESION APTA PARA LA.

TEXTO: Conforme a los artículos 1151 y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que señala el segundo de esos preceptos, según se trate de posesión de buena o de mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta institución, como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como presupuesto la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de este último que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el propietario original descuidó. Por su parte, el artículo 826 del cuerpo de leyes citado establece, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Al aludir al concepto de "dueño o propietario", el código sustantivo emplea una denominación que comprende al poseedor con Título objetivamente válido (aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), con Título subjetivamente válido (aquél que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aún sin Título, siempre y cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válido, la posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera, pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno, en calidad de arrandatario, depositario, comodatario, usufructuario

etcétera, porque éstos poseen la cosa en virtud de un Título que les obliga a restituirla a aquél de quien la recibieron. De esta manera, es válido establecer que si por efecto de una venta, de una donación o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona que creía propietaria de ella, pero en realidad no lo era, puede adquirir por prescripción positiva el bien, si reúne los requisitos legales a que se ha hecho referencia, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley, que prevé la institución de la usucapción; aquél acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto propietario, sobre la base de un título que aún cuando esté viciado (si el título no adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio), la ley le atribuye efectos, como se constata en el texto de los artículos 806 y 807 del Código Civil para el Distrito Federal.

#### CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

##### PRECEDENTES:

Amparo directo 869/89.- Gabriel Rojas Soriano.- 13 de abril de 1989.- Unanimidad de votos.- Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata.- Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 2764/89.- Pedro Mejía Avila y otro.- 4 de agosto de 1989.- Unanimidad de votos.- Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata.- Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 3994/89.- Departamento del Distrito Federal.- 7 de diciembre de 1989.- Unanimidad de votos.- Ponente: Carlos Villegas Vázquez.- Secretario: Alejandro Villagómez Gordillo.

Amparo directo 4144/89.- Lilia Sabag de la Garza.- 14 de diciembre de 1989.- Unanimidad de votos.- Ponente: Carlos Villegas Vázquez.- Secretario: Alejandro Villagómez Gordillo.

Amparo directo 2684/90.- Urbanismo, Casas y Construcción, S.A.- 30 de agosto de 1990.- Unanimidad de votos.- Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata.- Secretaria: R. Reyna Franco Flores.

## e) Causahabencia

En cuanto al tiempo que debe transcurrir para la procedencia de la prescripción positiva, cabe mencionar la figura de la causahabencia.

De conformidad con el artículo 1149 del Código Civil para el Distrito Federal, "El que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído el que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales."

La disposición anterior no debe entenderse sólo respecto del tiempo que poseyó el poseedor inmediato anterior que transmitió la cosa, sino también respecto del tiempo que le precedió a éste y así sucesivamente, pues cada uno va adquiriendo y subrogándose en los derechos del anterior, y se van transmitiendo los derechos y obligaciones acumuladas.

Lo anterior, apoyado en las tesis jurisprudenciales aplicadas por analogía, que aparecen compiladas en el Semanario Judicial de la Federación y que se insertan a continuación:

**"CAUSAHABIENTES, DERECHOS DE LOS.** La adquisición de la propiedad de un inmueble, comprende todos los derechos del causante, respecto de dicho inmueble, por lo que si el vendedor celebró un convenio judicial con motivo del arrendamiento de la finca, el causahabiente tiene derecho a exigir la ejecución de ese convenio."

Quinta Epoca:  
Tomo LXXXVII, Página 872. López Ramos José.

**"CAUSAHABIENTES.** La protección constitucional concedida a sus causantes, cuando el juicio de garantías versa sobre los derechos civiles, entre los que se encuentran comprendidos los de propiedad y posesión, aprovecha a dichos causahabientes."

Quinta Epoca:  
Tomo XXIX, Página 582. Flores Natalia.

En términos del artículo 1168 del Código Civil, la prescripción se interrumpe si el poseedor es privado de la posesión por más de un año. Cualquier demanda u otro género de interpelación judicial notificada al poseedor interrumpe la prescripción; sin embargo, se reputará como nunca perturbado o despojado, el que judicialmente fue mantenido o restituido en la posesión.

El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento; los meses se regulan con el número de días que les correspondan; los días se entenderán de 24 horas naturales; el día en que comienza la prescripción se cuenta entero, pero aquél en que termina debe ser completo y, si el último día fuere feriado, se contará el primero que siga si fuere útil.

El que reúna todos los requisitos antes señalados, puede promover juicio de usucapón (prescripción positiva) en contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a efecto de que el juez del conocimiento declare en la sentencia respectiva, la procedencia de la acción de prescripción, que ésta se ha consumado y, que ha adquirido en consecuencia, la propiedad.

La exigencia de que la demanda deba enderezarse contra quien aparezca como propietario en el registro de la propiedad, lo establece la jurisprudencia 579, compilada a fojas 421 y 422 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación (1917-1995), que se encuentra redactada como sigue:

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA DEMANDA DEBE ENDEREZARSE CONTRA QUIEN APAREZCA COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A LA FECHA DE INICIACIÓN DEL JUICIO.** Si el propietario del bien que se pretende usucapir transmite el dominio a un tercero con fecha anterior a la presentación de la demanda de usucapión, pero la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad se realiza con posterioridad a cuando se entabló la contienda, es inconcuso que la indicada demanda no debe enderezarse en contra del nuevo adquirente, sino de quien a la fecha en que se inició el juicio aparecía todavía como propietario en el Registro, no obstante ser el anterior dueño, en virtud de que el legislador jalisciense así lo precisa en el artículo 1185 del Código Civil del Estado.

La tesis de jurisprudencia que obra a fojas 200 del Semanario Judicial de la Federación (febrero 1991) y que se transcribe más adelante, sostiene el criterio de no ser necesario para ejercer la acción de prescripción positiva, demandar al Registrador de la Propiedad:

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, ACCIÓN DE. NO ES NECESARIO DEMANDAR AL REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).** De la lectura analítica del artículo 2043 del Código Civil del Estado de Jalisco, se desprende que, tratándose de acciones en que se controvierte el dominio de inmuebles o de derechos reales impuestos sobre los mismos, basta con demandar a la persona o entidad determinada a cuyo nombre se encuentran inscritos; por lo cual, la sentencia de instancia que basándose en ese dispositivo impone al actor la obligación de llamar a juicio al registrador público de la propiedad, resulta violatoria de garantías, toda vez que, su desempeño es de carácter público y no de particular el que se le afecten intereses jurídicamente protegidos.

Comparto la opinión anterior, en virtud de que el Registrador carece de legitimación pasiva en un juicio de esta índole, por no ser parte interesada que pudiera verse afectada o beneficiada con el dictado de una sentencia de prescripción, en todo caso se le deberá informar del resultado de la sentencia.

La sentencia ejecutoriada se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de Título de Propiedad.

Justamente se dice que la sentencia de prescripción es declarativa, pues en ella se consagra un derecho que quien prescribe ya tiene adquirido.

La prescripción adquisitiva configura uno de aquellos modos de adquirir originarios. Es decir, que no está precedido de un Título de Propiedad propiamente dicho, aunque éste servirá de antecedente. La sentencia es un documento («a posteriori»), indispensable para que quien prescribió pueda exhibir el justificativo de su derecho que está en la ley y que por eso la sentencia lo declara a su favor.

El que adquiere por prescripción tiene un derecho posesorio que tiende a la conquista de un título que reconozca su derecho al bien inmueble; mientras que quien tiene tan sólo un título, tiende a la conquista de la posesión material del bien inmueble para el perfeccionamiento de su título.

A la prescripción se le suele llamar también usucapción. Eugenio Petit hace una distinción entre estos conceptos, al señalar que la usucapción es un modo de adquirir la propiedad «posesión ad usucapionem» y que la prescripción es "...un modo de defensa sencillo dado al poseedor".<sup>67</sup>

En este orden de ideas, cuando se hace valer como acción debería llamarse "usucapción" (*usucapio est adfectio domini per continuationem possessionis temporis lege definiti*), y cuando se hace valer como excepción debería denominarse "prescripción".

En otros países, como Uruguay, durante muchos años predominó la tesis de que la prescripción no podía instaurarse como acción; sólo se admitía oponerla como excepción.

En nuestro país, la prescripción puede hacerse valer como acción o como excepción. Lo anterior, en términos del criterio jurisprudencial sustentado por la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación en la ejecutoria redactada en los siguientes términos:

**"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PUEDE HACERSE VALER COMO ACCIÓN O EXCEPCIÓN.-** Es jurídicamente posible y procesalmente correcto hacer valer la prescripción positiva por vía de acción o de excepción, ya que la finalidad es la misma y los medios para conseguirla iguales, en cuanto a que en ambas hipótesis el interesado debe probar todos los elementos necesarios para la usucapción, como son los de que el interesado está poseyendo el inmueble en concepto de propietario, quieto, pública y pacíficamente, de buena o mala fé y por el tiempo necesario para la prescripción.

Amparo directo 6152/1980. Alejandra Flores. Enero 10 de 1984. Unanimidad de 5 votos. Ponente: Mtro. Mariano Azuela.  
3a. SALA.-Sexta Época, Volumen LXXIX, Cuarte Parte, Pág. 63.

<sup>67</sup> Petit, Eugenio: TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, Editorial Nacional, S. A., México, D. F., 1952, Pág. 240

## **H. Accesión**

Esta es otra manera de adquirir la propiedad.

El artículo 886 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que "la propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos produce, o se le une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión." Este término proviene del latín «accessio-onis», de «accedere» acercarse; es pues, el derecho que compete al dueño de una cosa sobre lo que ella produzca, o se le incorpore.

Asimismo, el citado ordenamiento legal dispone en su artículo 908 que "el acrecentamiento que por aluvión reciben las heredades confinantes con corrientes de agua pertenecen a los dueños de las riberas en que el aluvión se deposite."

Asimismo, los dueños de las heredades confinantes con las lagunas o estanques no adquieren el terreno descubierto por la disminución natural de las aguas, ni pierden el que éstas inundan con las crecidas extraordinarias.

## CAPITULO III

### DEL TITULO DE PROPIEDAD

#### 1. Problemática en torno a su definición

¿Qué entendemos por Título de Propiedad? ¿Es en sí un documento, una escritura o una factura? ¿Es jurídicamente correcto llamarlo así?

La expresión «Título de Propiedad» no se emplea como una simple palabra creada por el léxico profesional que sirva para evitar un rodeo de palabras o términos judiciales ni para facilitar un rápido entendimiento sobre el objeto al que se quiera referir, ya que el legislador se ha valido de esa misma expresión en diversas disposiciones legales.

Tradicionalmente, se le denomina así -aunque incorrectamente- al documento o escritura pública, en la que se hace constar la transmisión de determinada propiedad, en donde aparecen los nombres del enajenante y adquirente, la descripción precisa del objeto o materia de la operación y el antecedente; es decir, cómo y de quién adquirió el actual enajenante.

Buscar los orígenes del término «Título», acudiendo a su raíz, probablemente nos servirá de ayuda para acercarnos al concepto genérico y nos indicará que la palabra se puede equiparar al término «nombre», como en el caso de una obra literaria o de teatro, o como lo indica la Real Academia Española: "palabra o frase con que se enuncia o da a conocer el asunto o materia de una obra literaria, de cualquier papel manuscrito o impreso, o de cada una de las partes o divisiones de un escrito" <sup>66</sup>; o bien, que se emplea como "Letrero o inscripción con que se indica o da a conocer el contenido, objeto o destino de otras cosas" <sup>67</sup>. En fin, terminaremos conociendo una serie completa de sinónimos; y finalmente, seguiremos en búsqueda del porqué del uso de la expresión **«Título»** y específicamente **«Título de Propiedad»**.

En mi opinión, el empleo de este vocablo, históricamente deriva de una situación de **inseguridad jurídica**, y, para encontrar sus orígenes, debe uno remontarse a la etapa de gestación de las instituciones jurídicas, específicamente a los años oscuros o alta edad media.

<sup>66</sup> Real Academia Española: Op. Cit. Pág. 1281

<sup>67</sup> Real Academia Española: Op. Cit. Pág. 1281

En efecto, si nos remontamos a la época de las invasiones, cuando el guerrero sustentaba en la espada, su prerrogativa de apropiación y de disposición de bienes, deambulaba por campos ajenos al derecho.

Cuando ya sedentarizado, el guerrero llegó a convertirse en señor, empezó a preocuparse de que sus ideas acerca de la imposición por la fuerza, no echaran raíces entre sus vecinos y compañeros de correrías, y terminara siendo objeto de despojo, por lo que decidió buscar que sus privilegios estuvieran sancionadas por la costumbre, y así, convirtió a la simple fuerza en un derecho consuetudinario de conquista. Empezó a justificar el uso de la fuerza con el derecho y empezó a imponer el derecho con la fuerza.

El uso y aprovechamiento de las tierras conquistadas, las realizaba el Señor, encomendando su explotación a determinados súbditos a fieles (*fidèles*), de las cuales cobra por supuesta, un beneficio que éstas aceptaban pagar, ya sea por agradecimiento, por temor a, por el respeto que deban a la costumbre convertida en ley.

El súbdito, por su parte, recibía la tierra con sus beneficios y sus cargas, ya que para lograr la extracción de frutos, debía raturarla, acondicionarla, en fin, mejorarla, para sacarle el máximo de provecho.

Sucedirá entonces que, los herederos del señor, o en algún caso, este mismo, por descuido, por agradecimiento hacia un tercero, por venganza personal o por cualquier tipo de arbitrariedad, se decidirá a beneficiar a otro súbdito con esa tierra, antes cubierta de breñales y ahora raturada, en plena producción y mejorada por quien la recibió con anterioridad del propio Señor.

Viviendo ya en un Estado, aunque rudimentario, de derecho, el súbdito se atreverá a reclamar ante el señor, esta situación injusta y pedirá la prevalencia de su derecho frente al del nueva beneficiaria.

El súbdito preferido no podrá, por supuesta, alegar un derecho de propiedad sobre la parcela, pues carecerá de él; pero sí hará valer la antigüedad del mismo frente al concedido a otro súbdito. Esgrimirá las razones justificantes de la necesidad de que su derecho prevalezca sobre el concedido al otro súbdito, como podrán ser los servicios prestados al Señor.

Finalmente, hará valer la legitimación que tenía quien le concedió el beneficio que se le pretende arrebatar.

En suma, el afectado abundará en la demostración de la causa o razón por la que ha detentado la parcela en controversia; esto es, la legitimidad del «titulo» con que ha estado en posesión del predio.

El fenómeno, por otra parte, no será privativo de los problemas de posesión o propiedad, sino que surgirá de la **Inseguridad Jurídica**, en la generalidad de los campos del comportamiento social.

Así, en mi opinión, la gestación de lo que en el futuro habrá de ser el «titulo», se dará, a partir de los años oscuros, en el marco de los siguientes fenómenos:

- A. La relación de dependencia personal;
- B. La revocabilidad de las concesiones;
- C. La calidad de la posesión de los bienes; y
- D. La legitimación de origen.

#### **A. La relación de dependencia personal**

El fenómeno de la dependencia personal tiene su origen en la división que, a partir de la caída del Imperio romano, se da en las sociedades europeas, específicamente en la península ibérica, en la cual «a grosso modo», se desarrollan las siguientes clases sociales, enumeradas en orden descendente:

- a) Los Magnates u «*optimates*», de entre los cuales éstos elegían al Rey.
- b) La Iglesia.
- c) Los Hombres Libres o «*ingenui*».
- d) Los Libertos o «*Mancipia*».
- e) Los Esclavos o «*Servi*».

Los integrantes de cada estrato social, recibían tratamientos diversos y llegado el caso, se veían en la necesidad de demostrar **«a título de qué»** debían recibir ciertas prebendas.

Un ejemplo de dicha situación, es el de los «*mancipia*», que al ser liberados de la esclavitud, debían rendir juramento de fidelidad al antiguo señor y renovar anualmente dicho juramento, so pena de perder su libertad.

De ahí que cuando llegara a requerirse la demostración de la calidad de «*mancipium*» éste debiera exhibir, no solamente la «Carta de Manumisión», sino también la constancia de renovación del juramento de fidelidad y todo ello era lo que constituía su **«título de libertad»**.

#### **B. La revocabilidad de las concesiones**

Esta se daba tanto en el campo del derecho público, como en el derecho privado.

En el derecho público, se daba el caso de los nombramientos de funcionarios, como eran los «*Duces*» o duques, «*Comites*» o condes, que por lo general, traía aparejado el derecho de disfrute de bienes y privilegios, y en el campo del derecho privado, las donaciones de bienes.

Los nombramientos podían recaer en personas de quienes los reyes habían recibido servicios de consideración, que los hacían acreedores de tales muestras de agradecimiento, pero también los había en favor de súbditos que tan sólo habían demostrado su inteligencia y capacidad para el desempeño de los cargos.

De los anteriores nombramientos, los primeros eran revocables solamente por infidelidad o traición e incluso transmisibles por herencia, mientras que los segundos eran revocables por causa de incapacidad o «*inutilitatis causa*».

En el campo del derecho privado, existían concesiones de bienes muebles o inmuebles, hechas en pago que sustituía la moneda, a título de sueldos devengados, o como «*stipendium*». Estas concesiones eran irrevocables.

Pero también existían otras, hechas en reconocimiento de servicios prestados al rey, las cuales también eran revocables por infidelidad, como puede apreciarse de la ley o canon XIV del VI Concilio de Toledo, rubricada: «De remuneracione conlata fidelibus regum» ("De la remuneración concedida a los fideles de los reyes"), en la cual se reitera y confirma que:

*"ninguno de los que obedecieren con fiel obsequio y sincero servicio a las voluntades y mandatos del príncipe y prestaren vigilancia y custodiaren su vida con todas sus fuerzas, no sean por los sucesores en el reino privados injustamente de su dignidad ni de los bienes que poseyeron, sino que aún ahora deben ser tratados discretamente por el príncipe, conforme al valer de cada uno, y en el grado que creyere que son necesarios a la patria. Y así les otorgará su benignidad, de modo que reserve también su favor para los demás. Y del tal modo se lucrarán de todas las cosas adquiridas justamente, que puedan a su plena voluntad dejarlas a su descendencia y donarlas a aquellos a quienes pluguiere. Por lo demás, si alguno se mostrare para el pladosísimo señor nuestro, el rey Chintila, infiel a su poder real, o inútil en aquello que le ha sido encomendado, quede en las manos de su clemencia y a la discreción de su poder le enmienda de tal desviación, pues no es lícito poner en tela de juicio el poder de aquel al cual consta le ha sido delegado por el juicio del cielo el gobierno de todos. Y si después de su muerte se descubriere que alguno, infielmente, había maquinado contra su vida, le será confiscado todo lo que hubiere adquirido de su liberalidad y será otorgado a los fideles"<sup>70</sup>.*

De tal modo, cuando una persona alegaba haber adquirido por herencia un cargo o determinado bien, se veía en la necesidad de demostrar bajo qué título había recibido el cargo o el bien; y si dicho título era suficiente para que lo conservara o transmitiera.

### **C. La calidad de la posesión de los bienes**

Es el caso de la concesión de bienes en favor del «ingenuus», que se hacía en función de haberse colocado éste en situación de dependencia del patrono: «qui in patrocinio constitutus est».

Al respecto, desde la primitiva ley de Eurico, compilada en el Liber Iudiciorum, Título 3 del Libro V, se disponía:

<sup>70</sup> Barbero, Abilio y Vigil, Marcelo: LA FORMACION DEL FEUDALISMO EN LA PENINSULA IBERICA, Editorial Crítica, Grupo Editorial Grijalbo, Barcelona, 1978, Págs. 108 y 109

*"Si alguien dio armas a un buccellario (encomendado) o le donó alguna cosa, si permaneciere bajo la dependencia de su patrono, conserve en su poder lo que le fue donado. 2. Si en cambio, eligiere otro patrono para sí, tenga autorizado encomendarse a quien quisiere, pues a un hombre ingenuo no le puede ser prohibido, por ser de la esencia de su potestad; pero devuelva todo al patrono de quien desentó."*<sup>71</sup>

Puede apreciarse de esta disposición, que el hombre libre propietario de los bienes, sólo tenía el derecho de conservarlos mientras permaneciera como dependiente del patrono y que los perdía si se encomendaba a otro patrono y rompía el vínculo de dependencia.

En consecuencia, llegado el caso, se debía demostrar como integrante del «título», la situación de no revocabilidad de los bienes o el cargo.

#### **D. La legitimación de origen**

En el Estado Visigodo, el Rey, como magnate o noble que era, tenía la propiedad de sus bienes personales y de los bienes que le correspondían como Rey.

De dichos bienes, los primeros se transmitirían por herencia a sus herederos legítimos, en tanto que los segundos pasarían al que llegara a sucederle como soberano.

Igualmente, los obispos disfrutaban de sus bienes personales y de los bienes de la iglesia y, lo mismo sucedía con los clérigos.

La misma dualidad existía respecto de los bienes de que disfrutaban quienes detentaban determinados cargos.

A los herederos de los poseedores de estos bienes y a los mismos detentadores, les correspondía salir a la defensa de cualquier reclamación que se hiciera sobre los mismos, y se veían precisados entonces, a demostrar el «título» conforme al cual los poseían.

<sup>71</sup> Barbero, Abilio y Vigil, Marcelo: Op. cit., Pág. 26 (Tomado del Código de Eurico. Estudios Visigóticos. Alvaro D'Ors, Tomo II. Roma-Madrid, 1960, Pág. 32)

Puede apreciarse de lo anterior, que el uso del concepto de «**título**» se trata de una razón de ser, de una causa o razón de la tenencia de un derecho, concepto este que nace o cuando menos, se desarrolla ante la necesidad en que se veía el súbdito o fidel, de demostrar por qué se hallaba en posesión de una tierra que no era de su propiedad, pues precisamente el señor feudal se la había dado, y así juzgaba la calidad de su «**título**».

Entre los múltiples ejemplos de la defensa o demostración de tales «**títulos**», el más común era quizás, el de los hijos o herederos del súbdito que moría, quienes continuaban ocupando y trabajando esa tierra y quienes debían demostrar el «**título**» a los sucesores o herederos del señor feudal, lo cual hacían probando que ellos la habían recibido de su padre, quien a su vez la recibió del señor feudal; es decir, justificando la causa, origen y encadenamiento del derecho por virtud del cual poseían dichas tierras; o sea, la **causa generadora de su posesión o tenencia**.

Por esa razón, el vocablo «**Título**» no constituye el derecho en sí, pues éste es su objeto, así como el derecho tampoco es la cosa, pues ésta sólo es materia de aquél y por ello, se habla del derecho a la cosa, «**ad rem**».

No es de extrañar que la palabra «**título**» se use para calificar la calidad o dignidad de una persona y se hable por ejemplo, de un título de barón, marqués o conde, y esto sucede precisamente porque se habla de un «**título Nobiliario**», para significar que existe «**causa de nobleza**»; esto es, que se da una descendencia de un barón, así como un príncipe lo será cuando sea hijo de un rey.

A estas calificaciones o designios se denominan **Títulos -títulos nobiliarios-**; es decir, son la **causa generadora** de que se les considere como tales, ya que por ser descendientes de determinada persona, gozan del privilegio de utilizar esos nombramientos.

Encontramos pues, que el vocablo "título" se ha utilizado respecto de las sucesiones de las propiedades, como sinónimo de "causa en cuya virtud poseemos alguna cosa".<sup>72</sup>

En el momento de la enajenación o transmisión de la propiedad, se genera en favor del adquirente el Derecho de Propiedad, de ahí que el Título de Propiedad sea un **acto generador** de ese derecho, pues el Título, en sí, es lo que transmite el dominio.

<sup>72</sup> Lozano, Antonio de J.: Op. Cit., Pág. 1123

Cuando una persona otorga un testamento público abierto y declara que a su muerte dejará un Bien Inmueble a determinada persona, no hay transmisión de Propiedad en ese momento.

"La transmisión «mortis causa» (por Herencia) no opera al momento de otorgarse el testamento, sino que se va a producir sin que medie la voluntad del testador, al sobrevenir su muerte; esto es, va a ocurrir en forma fatal y automática, sin que el de cuius intervenga para fijar el instante preciso en que habrá de ocurrir..."<sup>73</sup>

Aplicada analógicamente, podemos citar la tesis jurisprudencial que se transcribe a continuación, y que sirve de apoyo al criterio que se ha venido sosteniendo líneas atrás:

1379-2 POSESION, LO QUE DEBE ENTENDERSE POR TITULO DE. (LEGISLACION DEL ESTADO DE SONORA). Por título debe entenderse no el documento materia en que conste la adquisición del bien, sino la causa generadora de la posesión, de conformidad con lo dispuesto por la última parte del artículo 976 del Código Civil del Estado de Sonora. Por título debe entenderse no sólo la última transmisión de propiedad en favor del actor sino toda la cadena de transmisiones hechas entre los causantes; pero la primera transmisión debe ser anterior a la posesión de la parte demandada.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:  
Vol. XXXVII, Página 64. A. D. 6999/59. Manuel Goycochea y otra. Sucesión.  
5 votos.

No debemos pues, confundir "instrumento" o "documento", con "Título de Propiedad".

"Título" es la causa del derecho que tenemos; es decir, la razón jurídica de la adquisición de un derecho; el acto jurídico que motiva y da nombre a la adquisición (acto causal originario); mientras que el "instrumento", es la prueba escrita del título, o bien, el documento con que se acredita el derecho por cuya virtud se adquiere o posee una cosa.

Por ello, se puede tener "título" sin tener "instrumento", o «vice-versa».

<sup>73</sup> Zepeda Trujillo, Enrique: Op. cit., Pág. 72.

La jurisprudencia que se transcribe enseguida, señala que "justo título" debe significar que la causa generadora de la posesión es todo acto jurídico verbal o escrito que produce consecuencias de derecho, sin importar que ese acto no se haya hecho constar en documento alguno:

**"JUSTO TITULO, QUE DEBE ENTENDERSE POR. (LEGISLACION DEL ESTADO DE HIDALGO). Si bien la legislación civil del Estado de Hidalgo, no establece en forma expresa el requisito del justo título para ejercitar la acción prescriptiva, lo cierto es que una correcta interpretación de los artículos 881 y 1226 del Código Civil vigente en esa entidad federativa permita concluir que el usucapista sí requiere de acreditar que cuenta con un título justo, que le permite poseer con los requisitos prevenidos en el ordenamiento legal en consulta. En efecto, el artículo 1226 del Código Civil en consulta, dispone que la posesión debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, siempre y cuando hayan transcurrido cinco años cuando la posesión sea de buena fe y diez años cuando sea de mala fe. Por su parte el numeral 881 del mismo ordenamiento legal, dispone que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer y que también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que es poseedor de mala fe el que entra en la posesión sin título alguno y el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Finalmente, el dispositivo de mérito aclara que por título debe extenderse la causa generadora de la posesión. En consecuencia, si la ley exige que la posesión apta para prescribir, entre otros requisitos, debe ser en concepto de propietario, habrá de concluirse que el usucapista requiere acreditar que cuenta con justo título, que le permita poseer con aquella característica; aunque desde luego, ese término no debe entenderse como el documento en el que se haga constar la causa legal traslativa de dominio, por virtud de la cual se obtuvo la posesión, sino que el justo título requerido para el ejercicio de la acción prescriptiva, debe significar que la causa generadora de su posesión es todo acto jurídico verbal o escrito que produce consecuencias de derecho y que legitime al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario, mediante la realización de actos que revelen su dominio o mandato sobre el inmueble para hacerlo suyo, sin importar que ese acto no se haya hecho constar en documento alguno.**

Existen contradicciones en cuanto al alcance del concepto de "título", requerido para ejercer la acción o excepción de prescripción positiva.

La jurisprudencia 18/94 que se transcribe a continuación, y que aparece compilada a fojas 1235 del tomo IV, 3a. Sala, 2a. parte, de la Octava Época del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación "Jurisprudencia por Contradicción de Tesis", establece la necesidad de que el "título" del que se derive la posesión necesaria para ejercer la prescripción adquisitiva, **deber ser apto para trasladar el dominio:**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.** De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1162 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho ilícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

En suma, podemos definir concretamente al "Título de Propiedad", como el acto o hecho generador de un derecho que legitima y acredita la Propiedad al titular de ese derecho sobre un determinado Bien Inmueble, sin importar que el acto o hecho generador se haya hecho constar en algún documento.

## **2. Requisitos de validez**

El Título de Propiedad puede adolecer de defectos y errores, que puedan ser causa de nulidad absoluta o relativa del mismo y, por ende, afectar su validez. Por ello, en la actualidad abundan los juicios que versan sobre la Propiedad.

Partiendo de que el Título de Propiedad se halla representado por un documento que consigna una transmisión de Propiedad, éste, así como los anteriores, deben satisfacer determinados requisitos, para poder considerarse legalmente válidos.

El artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que las enajenaciones de Bienes Inmuebles cuyo valor de avalúo exceda el equivalente a 365 veces el Salario Mínimo General Diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de los derechos reales, deberán otorgarse en escritura pública.

El Notario Público es quien da fe de la celebración de la enajenación del Bien Inmueble. La escritura que se tire servirá de Título de Propiedad.

Esta «escritura» es la que viste al «Título». En ella encontramos 3 elementos fundamentales, de los cuales dependerá la validez del acto, a saber:

- a) **Comparecencia.** Es la determinación de las personas que concurren al otorgamiento del contrato, ya sea por sí o por interpósita persona.
- b) **Antecedente.** Se refiere al modo y de quién el actual enajenante adquirió el Inmueble objeto del contrato. Esto permite establecer un encadenamiento de los anteriores propietarios del Inmueble materia de la operación y determinar si el que pretende enajenar es realmente dueño del inmueble.
- c) **Exposición.** En ella se encuentra toda la sustancia de la escritura que se está otorgando. De la correcta redacción de las cláusulas expositivas surgirá la correcta interpretación de la voluntad de las partes. En ellas se hace mención de la cosa que se transmite, que debe ser suficiente y claramente determinada en cuanto a su ubicación, superficie y linderos, para poder precisar la cosa objeto del contrato.

Asimismo, para que una transmisión de Propiedad tenga validez, y se pueda hablar de los Terceros Adquirentes de Buena Fe, la escritura en la que se dió fe del acto celebrado, debe estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad, y no haber vicios de origen del Título.

Por otra parte, cabe señalar que, tratándose de enajenaciones voluntarias, como ya es sabido, deben satisfacerse determinados requisitos.

Debe existir el consentimiento; es decir, el acuerdo de voluntades manifiesto en forma exterior.

El objeto o materia de la operación debe existir en la naturaleza, ser determinado o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio.

Asimismo, las partes deben tener la capacidad legal suficiente para celebrar el acto jurídico.

### **3. Efectos jurídicos**

Los efectos jurídicos en cuanto al espacio, dependerán del área geográfica en donde se haya efectuado la transmisión de la Propiedad. El acto se encuentra regido por la ley del lugar en donde se realizó la transmisión de la Propiedad, pudiendo estipularse cualquier jurisdicción para el caso de controversia.

Los efectos jurídicos en cuanto al tiempo, merecen especial atención. Según se vió con anterioridad, el acto jurídico constitutivo del Título, vale porque deriva de otro acto jurídico válido, y no se agota en sí mismo, ya que es susceptible de generar otro acto jurídico de transmisión de Propiedad; es decir, existe un encadenamiento de un Título de Propiedad a otro, lo cual no puede ocurrir simultáneamente; de ahí que se hable de la validez del Título originario, el cual está regido por la leyes del momento en se realizó la transmisión, y de la validez de la actual transmisión, la cual se rige por las leyes actuales.

## CAPITULO IV

### DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

#### 1. Antecedentes

"No podría eludir el derecho de propiedad referido a los inmuebles; no pudo escapar a la incertidumbre que originaba la propiedad raíz no inmatriculada, la que en sus orígenes, no tenía más elemento de seguridad que la posesión, la fama pública, elementos éstos siempre sujetos a objeciones y pruebas en contrario."<sup>74</sup>

La gran incertidumbre y desconfianza que existía en las ventas y cualesquiera operaciones de bienes inmuebles, que día a día se iban incrementando, crearon la necesidad de determinar con toda certeza y de manera indubitable, quién era el verdadero propietario.

Es así como, desde tiempos remotos, se crearon diversas disposiciones que pretendieron proporcionar la seguridad, por medios de publicidad, respecto de la situación de los inmuebles, hasta constituir los sistemas jurídicos registrales.

Podemos dividir las legislaciones que han existido en esta materia, en 5 etapas:

"La primera, se distingue por las formas rudimentarias y exteriores de transmitir la propiedad, como un medio de publicidad de la titularidad de un derecho.

"La segunda se caracteriza por dar publicidad de los derechos reales que gravitan sobre un inmueble, concretamente los censos e hipotecas, para dar seguridad jurídica al adquirente de una finca.

"Como tercera etapa se busca en el Registro Público de la Propiedad un medio del Estado para controlar la propiedad raíz en la realización de sus fines tributarios.

---

<sup>74</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo: APUNTES PARA LA HISTORIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, Litográfica México, S. A., 1a. Ed., México, 1980, pág. 1.

"En la cuarta etapa que coincide con los movimientos realistas y liberales, se busca dar agilidad y seguridad jurídica a las especulaciones sobre inmuebles comparativamente con los bienes inmuebles.

"Y finalmente una quinta etapa en la cual, se busca la tecnificación de los registros públicos de la propiedad por medio de la cibernética a través de las máquinas computadoras como sucede actualmente en la ciudad de México."<sup>75</sup>

Los objetivos primordiales del Registro Público de la Propiedad, son que los bienes inmuebles tengan un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica. En efecto, para que los bienes inmuebles tengan el valor que razonablemente les corresponde y puedan ser aceptados en garantía de créditos, se requiere que tengan un régimen jurídico bien establecido y, por ello se exige la inscripción de dichos actos, para que puedan surtir efecto en frente de terceros.

Para conocer la "historia" y la situación de cada inmueble, ya sea para su adquisición o para la constitución de gravámenes, se requiere de la publicidad, lo cual a su vez, depende de la seguridad jurídica de que son válidas tales operaciones y de que posteriormente no van a ser atacadas por causas anteriores y desconocidas en ese momento.

Todo lo anterior, demuestra la importancia que tiene el Registro Público de la Propiedad para dar eficacia a los actos inscritos, y su oponibilidad a los terceros que no intervinieron en la celebración de éstos.

El artículo 3010 del Código Civil establece que:

"El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito..."

Los actos, formas y formalidades del Registro, tienen su fuente inmediata en el Código Civil y la mediata, en el reglamento correspondiente.

<sup>75</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo: Op. Cit., Pág. 2

El fundamento legal que rige los registros públicos lo establece el artículo 121 constitucional que señala que "En cada Estado de la Federación se dará fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:...III. Las sentencias pronunciadas por los tribunales de un Estado sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otro Estado, sólo tendrán fuerza ejecutoria en éste, cuando así lo dispongan sus propias leyes."

El Registro Público de la Propiedad es la institución que se encarga de llevar en sus libros y folios reales todas las inscripciones y anotaciones referentes a los bienes Inmuebles, así como lo relacionado a las personas morales.

Los encargados del Registro Público tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios y en los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas, así como de expedir copias certificadas de las inscripciones, anotaciones o constancias que figuren en los folios o libros, o de certificaciones, de existir o no asientos relativos a los bienes inmuebles que se señalen.

Desafortunadamente y como sucede en casi todas las oficinas de gobierno, reina el desorden y la falta de atención al público.

No sólo me refiero a la falta de atención personalizada, sino a la falta de atención legal en que constantemente incurre el Registro, ya que en múltiples ocasiones, el Registro se abstiene deliberadamente de recibir escritos del público, violando de esta manera el artículo 8o. de la Constitución Política, así como los artículos 3001 y 3003 fracción V del Código Civil, en relación con los artículos 1, 90, 95 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

En ocasiones el Registro se abstiene de expedir la copia de un folio, argumentando que "no está materializado", o que "está en custodia", situaciones que no se encuentran contempladas la ley ni en su propio reglamento.

"Puede decirse que existe una indiferencia muy acentuada para resolver sus problemas y lograr su funcionamiento, ajustándose estrictamente a las leyes".<sup>76</sup>

<sup>76</sup> Colín Sánchez, Guillermo: PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, Editorial Porrúa, 3a. edición, México, 1988, Pág. 64

## 2. Asientos registrales

En el derecho registral mexicano existen dos clases de asientos: la INSCRIPCIÓN y la ANOTACIÓN.

La inscripción es "el acto procedimental a través del cual el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente, el acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello, deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo."<sup>77</sup>

La inscripción ampara los derechos reales legalmente adquiridos, produciendo efectos frente a terceros y se emplea en sentido amplio para comprender a cualquier asiento que se practique en el Registro.

El artículo 2906 del Código Civil del Estado de México enumera las circunstancias que como contenido debe tener la inscripción.

La anotación es un acto de procedimiento a cargo del registrador, para patentizar situaciones que, sin modificar la esencia de la inscripción a la cual están referidas, de algún modo afectan el contenido de la misma.

Es decir, consignan la existencia de un procedimiento judicial, garantizan los resultados de un juicio y publican situaciones jurídicas aún no consolidadas,

Formalmente las anotaciones tienen un carácter marginal, en oposición a las inscripciones destinadas a ocupar la parte central o contramargen de las hojas respectivas, en caso de libros.

Por su naturaleza, la anotación es un asiento transitorio y la inscripción definitiva.

Las anotaciones marginales pueden ser como simples notas de relación de asientos o preventivas.

Las anotaciones preventivas, entre ellas, el aviso preventivo, sirven de advertencia a los terceros.

---

<sup>77</sup> Colín Sánchez, Guillermo: Op. Cit., Pág. 98

El aviso preventivo es la advertencia escrita que hace el Registro, de que se ha concertado un acto jurídico registrable, a efecto de que surta sus efectos contra terceros, por un tiempo determinado.

El aviso preventivo es un medio establecido por la ley, para dar publicidad, con anterioridad, al acto jurídico que posteriormente se formaliza; éste recae sobre aquellas situaciones jurídicas en las que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmite, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes raíces o cualquier derecho real, sobre los mismos, o que sin serlo, sean inscribibles.

En los folios se practicarán los siguientes asientos:

- a) Notas de presentación;
- b) Anotaciones preventivas;
- c) Inscripciones, y
- d) Cancelaciones.

La primera parte del folio contendrá los datos de los asientos de presentación y para las inscripciones que conforme al Código Civil deban practicarse.

La segunda parte del folio es de gravámenes y limitaciones, para las inscripciones de garantías reales, así como las relativas a las limitaciones de propiedad.

La tercera parte del folio se destina a anotaciones preventivas.

A partir de 1979, los folios han sustituido a los antiguos libros, en donde se anotaban o inscribían los actos correspondientes, pues hoy en día, se abre un folio particular para cada finca, en donde se concentran todas las inscripciones relacionadas con un inmueble determinado. En el citado folio, aparecen señalados los datos registrales que sirvieron de antecedente, si es que los hay.

Anteriormente, cuando un predio estaba sujeto al régimen de propiedad en condómino, se abría un folio real para cada condaminia. En la actualidad se abre un folio auxiliar, derivada del folio matriz, en donde aparece inscrito cada inmueble en condominio. Asimismo, en los folios auxiliares, se hace mención de que derivan de determinado folio matriz.

Por regla general, toda propiedad debe encontrarse inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Las inscripciones no se efectúan por simple voluntad de las partes, sino que deben ser consecuencia de un procedimiento que reglamenta las funciones del Registro.

Las inscripciones son consecuencia de una orden judicial, o por solicitud del notario público, más nunca por un particular en sentido estricto.

Antiguamente, los contratos privados eran inscritos a petición del interesado, sin necesidad de formalidad alguna, más que la ratificación de firmas ante la autoridad.

Lógicamente, previa a cualquier inscripción, debe el Registro comprobar que el acto se ajusta a los ordenamientos legales y hacer una confrontación con los antecedentes registrales.

Los asientos del Registro no surtirán efecto, mientras no estén firmados por el registrador o funcionario que lo sustituya.

Por lo que se refiere a los actos que pueden o deben inscribirse en el Registro, podemos citar, como ejemplo, los siguientes:

Quando una persona adquiere la propiedad por prescripción, la sentencia que declare que la prescripción se consumó a su favor será inscrita en el Registro.

Si los datos de ubicación, de medidas o de linderos de un predio, que se contengan en una escritura, son erróneos, y las mismas fueron rectificadas por virtud de unas diligencias de apeo y deslinde, éstas deberán inscribirse en el Registro.

Si el titular de una inscripción afecta en fideicomiso su predio, el contrato de fideicomiso deberá inscribirse.

Así también, si el titular de una inscripción ha sido demandado en juicio y, para garantizar su obligación se le embargó su propiedad, dicho embargo puede ser inscrito, como un gravamen.

Asimismo, si el dueño de un predio solicita un préstamo, y para garantizar su pago, hipotecó su inmueble; el contrato de hipoteca podrá inscribirse.

Si son varios copropietarios de un predio, y éstos deciden subdividirlo, la subdivisión que protocolice el notario respectivo, deberá inscribirse.

Si un juez decreta la servidumbre en un predio, deberá inscribirse dicha sentencia.

Y obviamente, cuando un predio o parte de éste se transmite a otra persona, el acto jurídico, ya sea a título oneroso o gratuito, o por resolución judicial, deberá inscribirse en el Registro.

De esta forma, cualquier constitución, modificación o restricción a la propiedad, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para cumplir con los principios rectores.

De igual manera deberá inscribirse el aviso que da el notario cuando realizará un operación respecto de un predio, y las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles, para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios y las providencias judiciales.

Los actos sobre los cuales recae el aviso preventivo deben anotarse, tratándose de libros, al margen del asiento donde aparezca el acto previamente inscrito; es decir, donde aparece el nombre del adquirente o titular de la finca o, en la columna del Folio Real destinada para esos fines, para no dejar duda del predio a que se refiere la anotación y para dar la publicidad al acto y lograr el efecto jurídico preventivo o definitivo, según el caso.

La anotación preventiva perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla y, en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación; asimismo, dará prioridad al que hizo la anotación, sobre cualquier adquirente posterior, del Inmueble, a que se refiera dicha anotación.

El aviso preventivo forma parte de la prelación, la cual podemos definir como el orden establecido por la ley, que da preferencia a un derecho sobre otro de igual valor.

La prelación o principio de prioridad, establece que el acto que ingresa en primer lugar, tiene preferencia a cualquier otro ingresado con posterioridad, siempre y cuando se refieran a un mismo inmueble.

La prioridad se determina por el momento de presentación del título en el registro.

Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

La anotación preventiva se transforma en inscripción, cuando la persona a cuyo favor estuviere constituida, adquiere definitivamente el derecho anotado.

Las anotaciones preventivas caducan en 30 días, contados a partir del momento de la presentación del aviso o solicitud.

El exceso de trabajo en el Registro, hace que en muchas ocasiones las solicitudes de certificados de existencia o inexistencia de gravámenes -que surten efectos de aviso preventivo-, sean entregados 30 días después de presentados, por ello, los notarios han pugnado por reformar el artículo 3016 del Código Civil, a efecto de que dicho término comience a correr al momento de su inscripción, desde luego surtiendo sus efectos desde la presentación del documento.

Toda inscripción surte sus efectos, a partir de la presentación del documento respectivo, tal y como lo sostiene la tesis de jurisprudencia que se transcribe enseguida:

**REGISTRO, FECHA DEL.-** Es evidente que al disponer el Código Civil del Distrito, que el registro llevar la fecha del día en que los documentos sean presentados en la oficina, manda categórica y expresamente, que las inscripciones o registros se fechen el día de la presentación de los documentos, y no que lleven la fecha del día en que efectivamente se haga la inscripción, o se acredite el pago de los derechos correspondientes. Esto no quiere decir que el precepto citado obligue a hacer el registro precisamente el día de la presentación del documento, sino que la inscripción surtirá efectos precisamente desde la fecha en que es presentado el documento para su registro.

Quinta Epoca:

Tomo XXXV, Página 155. Castorena Esteban S.

Tomo XXXVII, Página 2094. Neidhart Adolfo.

Tomo XLVI, Página 3207. Alonso Manuel.

Tomo LVI, Página 1673. Pérez de González Manuela. Zaldívar Luis G., 1114 de 1932, Sec. 2 11 de enero de 1934. (Archivada).

En efecto, en términos del artículo 3015 del Código Civil, la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

Al efecto, cabe invocar la tesis de jurisprudencia que textualmente reza:

**REGISTRO PUBLICO, SUBORDINACION DEL REGLAMENTO DEL, A LAS DISPOSICIONES RELATIVAS DEL CODIGO CIVIL. PRELACION EN EL REGISTRO DE DOCUMENTOS.-** Aun cuando el Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece requisitos que deben llenarse para determinar desde cuándo surte efectos el registro de documentos, si no aparece que se hubiese cancelado la anotación preventiva hecha al presentar el acta de reembargo, desde que se practicó creó derechos sobre el bien a favor del acreedor. El pago del impuesto no afecta la presentación del documento que se va a registrar y las disposiciones del reglamento deben entenderse en concordancia con el principio de que la presentación es la que rige la prelación y no el pago, que solamente puede tener el efecto de disponer el orden material de la anotación y nunca el de que la falta de pago tarde destruya la presentación, pues ninguna disposición del reglamento puede tener ese alcance; sus disposiciones y medidas interiores pueden cambiar, pero no destruir el principio del Código Civil y siempre las disposiciones del Reglamento del Registro Público deben entenderse subordinadas a la prelación que da el código en el momento de la presentación y así aun cuando cambian las disposiciones reglamentarias o administrativas, el Código Civil sigue sentando esa regla que en la única que debe haber: la antigüedad de la presentación.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:  
Vol. XXXVIII, Página 65. A. D. 3407/57. Jorge Martín Guilléstegui.  
Unanimidad de 4 votos.

Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve, como se mencionó en el párrafo que antecede; sin embargo, para que pueda ordenarse su cancelación, se requiere que dicho lapso coincida con el tiempo de inactividad procesal del procedimiento del cual haya derivado la inscripción respectiva. Asimismo, se debe oír al beneficiario de la inscripción, tal y como lo sostienen las jurisprudencias que se transcriben enseguida:

**REGISTRO PUBLICO, CANCELACION DE INSCRIPCION DE EMBARGOS EN EL.-** No basta el solo transcurso del término de tres años, a partir de la fecha de la inscripción de un embargo, para que se pueda ordenar su cancelación, sino que es necesario que ese lapso coincida con una absoluta inactividad procesal por igual tiempo, imputable al actor, que haga racionalmente presumir, para explicar tal inactividad, la existencia de novación, transacción o algún otro arreglo entre las partes, que deba privar de fuerza al embargo.

Quinta Epoca:

Tomo XL, Página 1133. Huerta Lamberto de la (Suc. de).  
Tomo LI, Página 1558. Banco del Estado de México, S. A.  
Tomo LVIII, Página 1121. Godoy Enrique.  
Tomo LXXIII, Página 1020. Molina Wistano.  
Tomo LXXV, Página 3036. Nájera Genoveva.

**REGISTRO PUBLICO. CANCELACION DE INSCRIPCIONES EN EL.-** Para que pueda cancelarse una inscripción en el Registro Público, debe oírse a la persona en cuyo beneficio se hizo el registro, porque las prevenciones del artículo 14 constitucional están por encima de cualquier otro precepto legal.

Quinta Epoca:

Tomo XVII, Página 1079. Galvez Arcadio.  
Tomo XXV, Página 802. Peniche Rudesindo.  
Tomo XXVIII, Página 565. Téllez Ambrosio.  
Tomo XXVIII, Página 1450. Castro Darío Gabino.  
Tomo XXXII, Página 971. Gómez Ochoa Lorenzo.

Por otra parte, a petición de parte o por mandato de las autoridades que los decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo. La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial.

Los asientos podrán también anularse por resolución judicial y con audiencia de los interesados, cuando sustancialmente se hubieren alterado dichos asientos, así como en el caso de que hayan cambiado los datos esenciales relativos a la finca de que se trate, o a los derechos inscritos o al titular de éstos, sin perjuicio de lo establecido respecto a la rectificación de errores, inexactitudes u omisiones.

La nulidad de los asientos, no perjudicará el derecho anteriormente adquirido por un tercero, siempre y cuando demuestre haber adquirido de buena fe; es decir, que no haya conocido los vicios del título o bien, que no sean cognoscibles.

En caso de no considerar procedente la inscripción de determinado acto, el Registro debe determinar la improcedencia de su inscripción por escrito.

La ley contempla recursos en materia registral, ya sea porque la autoridad incurra en error, ya sea por inexacta aplicación de la ley, falta de aplicación de ésta o, bien por actuar de mala fe.

Mediante estos recursos, el afectado manifiesta su inconformidad para que se examine de nueva cuenta, por el Registrador o por una autoridad administrativa superior, o por un órgano jurisdiccional.

En suma, la inscripción evita los fraudes y los abusos, evita la ocultación de los gravámenes, pues pone de manifiesto la condición de los inmuebles, y hace más seguros los hechos o actos jurídicos traslativos de la propiedad.

La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo.

Los asientos del Registro Público, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos, salvo resolución judicial.

La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, tratándose de inmuebles, derechos reales sobre los mismos u otros derechos inscribibles o anotables, la sociedad conyugal no surtirá efectos contra tercero si no consta inscrita en el Registro Público.

En efecto, los efectos de las inscripciones registrales son declarativos y no constitutivos; así lo establece la tesis número 301 del Apéndice de Jurisprudencia al Semanario Judicial de la Federación, Compilación 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala (tesis 317 de la Cuarta Parte del Apéndice 1917-1975), que aparece enseguida:

**REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL.** Conforme al criterio de la Tercera Sala de esta Suprema Corte de Justicia, que el Pleno hace suyo, las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio no tienen efectos constitutivos, sino solamente declarativos, y las consecuencias provienen del acto jurídico celebrado pero no de la inscripción.

Séptima Época, Primera Parte:  
Vol. 90, Página 39. Juicio ordinario federal 174. Casino Alemán de México, A. C. contra la Federación. 29 de junio de 1976. Unanimidad de 15 votos.  
Ponente: Rafael Rojina Villegas.

Los efectos que las inscripciones registrales están estrechamente ligados con los principios rectores que más adelante se analizarán.

**REGISTRO PUBLICO, EFECTO DE LAS INSCRIPCIONES EN EL.** (LEGISLACION DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). De lo dispuesto en los artículos 2873, 2886, 2892, 2893 y 2894 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, así como de lo dispuesto por el artículo 251, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles de la misma entidad, se advierte que las inscripciones en el Registro Público responden a la necesidad de que haya notificación pública y auténtica a la sociedad de los derechos que se inscriben, para poner de manifiesto la condición de los inmuebles en cuanto a sus modificaciones o mutaciones, desmembramiento, gravámenes y restricciones que limitan su valor y circulación, con la finalidad de evitar fraudes y abusos provenientes de ocultaciones, e imprimir certidumbre y seguridad a los hechos y actos jurídicos en lo que ve a las partes y a terceros. Concretamente, la anotación de una demanda en el registro, tiende a preservar la cosa materia del litigio para que cualquier tercero adquirente, estando en posibilidad de conocer la restricción que pesa sobre el bien, resulte perjudicado con lo que se resuelve en el juicio respectivo.

Precedentes:  
A. D. 157569 José Sandoval García. 12 de junio de 1970. 5 votos. Ponente: Mariano Azuela.

### **3. Principios Rectores**

Bajo estos principios se rigen las actividades del Registro de la Propiedad, en función de los efectos y validez del acto inscrito. Estos principios están íntimamente relacionados unos con otros, y pueden dividirse de la siguiente manera:

## A. Principio de Publicidad

La publicidad desde sus orígenes tenía por objeto dar a conocer el Derecho, en cuanto a los bienes inmuebles, para que de ese modo pudiera ser respetado, ya que en general, advertimos que para ser obedecido, debe darse a conocer "a todo el mundo."

Este principio establece que todos los asientos registrales están a la luz de cualquier interesado, como **una notificación pública y auténtica de la existencia de los derechos que se inscriben.**

Por virtud de esta publicidad se hace del conocimiento al público en general, de los gravámenes y de todos los actos traslativos de la propiedad, y de las restricciones y modificaciones de ésta que limitan su valor y circulación; esto es, da a conocer la "historia" de cada inmueble, en lo que se refiere a todas sus traslaciones, mutaciones, gravámenes y desmembramientos que sufra.

Cualquier persona, previo el pago de derechos y de acuerdo con el procedimiento establecido, puede consultar libros y folios y demás constancias relacionadas, así como obtener copias de los mismos, y de esta manera conocer la situación de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio de derechos reales sobre el inmueble elegido.

El artículo 3001 del Código Civil del Distrito Federal establece que "El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen."

Asimismo, el artículo 2853 del citado ordenamiento legal dispone que: "En los certificados de gravamen que expida el Registro Público se harán figurar las anotaciones preventivas de que habla el artículo anterior."

"La publicidad es legalidad, la instituye la ley y por ello, la función registral tiene ese carácter, que en general, obedece a una necesidad en orden de la propia institución."<sup>78</sup>

<sup>78</sup> Colín Sánchez, Guillermo: Op. Cit. Pág. 81.

La publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos, objeto de las inscripciones permanezcan ocultos; es un instrumento protector del tercero adquirente.

La publicidad material deriva de la ley, y en el momento que se practican las mismas alcanza su plenitud.

La publicidad formal cumple su función a partir del momento que exterioriza el contenido de sus libros y constancias relativas.

La falta de inscripción de un acto jurídico en el Registro de la Propiedad, no afecta la validez intrínseca de dicho acto, ya que su registro determina únicamente la fecha en que el contrato surte efectos en contra de tercero; lo anterior en congruencia con la tesis de jurisprudencia que se transcribe a continuación:

**67-5 REGISTRO DE TITULOS DE PROPIEDAD. NO ES REQUISITO DE VALIDEZ DEL ACTO JURIDICO DEL QUE PROVIENEN.** La circunstancia de que los quejosos inscribieran en el Registro Público de la Propiedad con posterioridad a la fecha en que se verificó el contrato de compraventa que contienen, los documentos privados que en calidad de títulos de propiedad presentaron en el juicio, no obsta para otorgarles valor probatorio pleno de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 203 y 205 del Código Federal de Procedimientos Civiles, ya que no se afecta la validez intrínseca del acto jurídico en ellos consignado, sino que solamente se determina con el registro la fecha en que el contrato surte efectos en contra de tercero.

Séptima Época, Tercera Parte:  
Vols. 133-138, Página 43. A. R. 143279. Francisco Sánchez Chávez y otras.  
Unanimidad

## **B. Principio de la Fe Pública Registral**

La Fe Pública Registral es la base de la institución del Registro de la Propiedad, dado que da una seguridad absoluta a todo aquel que adquiera el dominio o un derecho real del titular inscrito, de que su transferente era dueño o titular del derecho correspondiente, en los mismos términos que resulten de los asientos.

De acuerdo con este principio, la ley "transforma la autenticidad de los asientos en una verdad casi incontrovertible".<sup>79</sup>

<sup>79</sup> Sanz Fernández, Angel: INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO, Editorial Reus, Tomo I, Madrid, 1947, Pág. 368.

En este orden de ideas, este principio establece que el contenido del asiento registral se reputará verdadero, salvo prueba en contrario. La fe pública registral consiste en dar valor pleno a las certificaciones y constancias del Registro.

El artículo 3007 del Código Civil establece que "Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero."

A este respecto, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en la tesis de jurisprudencia que se transcribe a continuación, sostiene lo siguiente:

**REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL.** De lo que disponen los artículos 3006 y 3007 del Código Civil, se desprende que en el sistema de nuestro Registro Público de la Propiedad, sus asientos son meramente declarativos; sin embargo y sólo en garantía de la seguridad del tráfico inmobiliario y en beneficio del tercero que adquiere confiado en el registro a título oneroso y de buena fe, entra en juego el principio registral llamado de la fe pública registral, por cuya virtud el contenido del asiento se reputa verdadero, aún cuando pudiera no serlo porque fuera contra la realidad jurídica, atribuyéndole a la inscripción una validez Juris et de Jure, independientemente de la validez y aún de la existencia del título que pudo haberlo creado, es decir, se otorge a la inscripción una sustantividad a virtud de lo cual se llega a admitir el caso de que el titular registral transmita algo que no está en su patrimonio y que el tercer adquirente de buena fe y a título oneroso se convierta en su propietario por obra exclusiva del registro contra todos los principios del derecho civil relativos a las fuentes de las obligaciones. Evidentemente esta adquisición tabular de la propiedad es una adquisición a Non Dominio; y esto, que es la aplicación del principio de la fe pública registral, es posible gracias al artículo 3007 citado. Pero este tipo de adquisición sólo se admite en forma excepcional cautelosa y condicionada al supuesto de hecho integrado por la concurrencia de todos los requisitos o circunstancias que el dispositivo citado establece y son: A). La existencia de un negocio jurídico de adquisición a favor del tercero; B). Que esa adquisición sea a título oneroso; C). Que lo sea también de buena fe; D). Que dicho negocio jurídico se inscriba; E). Que el que en este negocio actúa de transferente sea aquel que según el registro aparezca con facultad para transmitir, y F). Que el derecho del otorgante se anule o resuelva en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

**Precedentes:**

Amparo directo 3388/56. Mauro de la Peña, sucesión. 8 de julio de 1963. 5 votos. Ponente: Mario G. Rebollo.

En este sentido, también debe haber una exactitud registral en el contenido de la inscripción; es decir, debe coincidir en lo esencial con el contenido del acto, contrato o documento que se presentó para su registro.

### **C. Principio de Tracto Continuo o Sucesivo**

Consiste en que toda inscripción debe descansar en una anterior que le sirva de base, y que ampare el derecho del otorgante respecto de la propiedad del inmueble registrado.

Es la serie de inscripciones registrales que forman una cadena ininterrumpida de inscripciones que derivan una de otra, de tal manera que la última inscripción debe derivar de la voluntad del titular que aparezca de la inscripción inmediata anterior, y ésta de la que inmediatamente le precede y así sucesivamente.

La existencia de la continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el Registro, de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, se traduce en una absoluta concordancia de los asientos registrales.

Esto nos lleva a concluir que una transmisión de propiedad es el producto de varias transmisiones anteriores que derivan unas de otras; es decir, hay un encadenamiento, del cual es posible saber quién transmitió la propiedad a quién, y de qué predio se trata.

Este encadenamiento no permite saber si un Título de Propiedad carece de vicios o por el contrario, que exista una multitud de títulos referidos al mismo predio.

### **D. Terceros Adquirentes de Buena fe**

Este principio tiene su fundamento en el artículo 3009 del Código Civil que dispone que "El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante..."

Asimismo, el artículo 2184 de la ley sustantiva, establece que "Luego que se anule un acto simulado, se restituirá la cosa o derecho a quien pertenezca, con sus frutos e intereses, si los hubiere; pero si la cosa o derecho ha pasado a título oneroso a un tercero de buena fe, no habrá lugar a la restitución..."

Por su parte, el artículo 806 del citado ordenamiento, señala que el poseedor de buena fe, es "...el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho...Entiéndase por título la causa generadora de la posesión."

De acuerdo con lo anterior, sólo los terceros adquirentes, a título oneroso y de buena fé, podrán beneficiarse de este principio.

Sin embargo, cabe señalar lo que debe entenderse por "buena fe", en este contexto.

En términos del artículo 806 antes citado, para que el tercero adquirente pueda conceptuarse de buena fé, debe de ignorar los vicios de su título, si los hubiere; sin embargo, eso no significa que esté dispensado de efectuar un examen de los antecedentes registrados.

En efecto, como atinada y reiteradamente lo ha establecido nuestro más alto tribunal, PARA QUE PUEDA TENER LA CALIDAD DE TERCERO DE BUENA FE, **no basta** que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, SINO QUE ES NECESARIO QUE EXAMINE TODOS LOS ANTECEDENTES REGISTRALES, para constatar:

a) Primero, que exista un encadenamiento entre el título del enajenante con el que le precedió y que éste también ampare el inmueble que se le enajena, y así sucesivamente; y

b) Segundo, que no exista un título ajeno al de su enajenante y de quienes le antecedieron, que ampare el inmueble que pretende adquirir.

En este orden de ideas, el adquirente no debe limitarse a verificar que el pretendido título de su vendedor esté inscrito en el registro, sino que está obligado a:

c) Examinar su encadenamiento con el de su vendedor, continuar con el del enajenante de éste y seguir hacia el pasado;

d) Examinar las demás inscripciones del registro, especialmente las de las propiedades colindantes.

En consecuencia, si el título adolece de algún vicio que no conoció el adquirente, pero se trata de un vicio cognoscible que por negligencia no lo examinó, no puede ostentarse como tercero de buena fe.

En efecto, aún cuando el vicio sea atribuible al propio Registro, no podrá el tercero conceptuarse como adquirente de buena fe, tal y como lo dispone la parte final del artículo 3009 del Código Civil, que señala que los derechos adquiridos por un tercero de buena fe, serán protegidos por el Registro una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, "excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro."

Así es el criterio que sostienen la jurisprudencia y tesis que aparecen compiladas a fojas 2551, 2542 y 2549, respectivamente, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 2a. Parte, Salas y Tesis Comunes, que textualmente rezan:

**REGISTRO PUBLICO. TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE.** Es cierto que los derechos del tercero que adquiere con la garantía del Registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante porque la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título enulado, sino de la fe pública registral y de la estricta observancia del tracto continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las constancias de la nulidad del acto o contrato cesan donde aparezca inscrito un tercero adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también les es oponible, además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el Registro, no puede precaverse de una ulterior reclamación.

**TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE. (INTERPRETACION DEL ARTICULO 3007 DEL CODIGO CIVIL).** Los terceros que hayan adquirido de persona que indebidamente apareciera como dueña en los asuntos del registro no pueden alegar buena fe si no hay una sucesión de transmitentes que acredite que esa persona de quien adquirieron habla, a su vez adquirido de quien tenía el legítimo derecho; dado que la inscripción en el Registro Público, desempeña una función fundamental de publicidad conforme a la que se llena la necesidad de que haya una notificación pública y auténtica, a la sociedad de la existencia de los derechos que se inscriben. La inscripción evita los fraudes y los abusos, evita la ocultación de los gravámenes, pues pone de manifiesto la condición de los inmuebles, y hace más seguros los hechos o actos jurídicos traslativos de la propiedad. La publicidad, por la inscripción, de los gravámenes en el Registro, y de todos los actos traslativos de la propiedad, y de las restricciones y modificaciones de ésta que limitan su valor y circulación, se halla de tal manera arreglada que, por virtud de la misma, pueda y deba conocerse la historia de cada inmueble, en lo que se refiere a todas sus mutaciones, gravámenes y desmembramientos que sufra. Surge, así, el principio registral llamado de tracto sucesivo, que significa que la serie de inscripciones registrales, debe de formar una

cadena ininterrumpida de tal manera que la inscripción última debe derivar de la voluntad del titular que aparezca de la inscripción inmediata anterior, y ésta de la que inmediatamente le precede y así sucesivamente. Consecuencia de este principio, es la prohibición legal de que los bienes, raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparezcan inscritos al mismo tiempo en favor de dos o más personas diversas (artículos 3009 del Código Civil). Como se advierte, de acuerdo con el artículo 3007 del mismo Código, es tercero de buena fe quien, sin intervenir en un acto o contrato, sin embargo, tiene, en relación con la cosa que ha sido objeto del propio acto o contrato, un derecho adquirido de buena fe, por título oneroso, amparado por una inscripción y que no sea violatorio de ninguna ley prohibitiva o de interés público, significando esto último que, en aplicación del principio de tracto sucesivo de que ya se habló y del de publicidad de las inscripciones los titulares posteriores inscritos también han de sufrir, en cuanto que deben de conocerlo por la inscripción, las consecuencias del derecho anterior inscrito contrario a la ley prohibitiva o al interés público.

**REGISTRO PUBLICO. TERCEROS DE BUENA FE.** La inscripción en el Registro Público desempeña una función fundamental de publicidad, conforme a la que se llena la necesidad de que haya una notificación pública y auténtica, a la sociedad, de la existencia de los derechos que se inscriben. La inscripción evita los fraudes y los abusos, evita la ocultación de los gravámenes, pues pone de manifiesto la condición de los inmuebles, y hace más seguros los hechos o actos jurídicos translativos de la propiedad. La publicidad, por la inscripción en el Registro, de los gravámenes y de todos los actos translativos de la propiedad y de las restricciones y modificaciones de ésta que limitan su valor y circulación, se halla de tal manera arreglada que, por virtud de la misma, pueda y deba conocerse la historia de cada inmueble, en lo que se refiera a todas sus mutaciones, gravámenes y desmembramientos que sufra. Surge así el principio registral llamado de tracto sucesivo, que significa que la serie de inscripciones registrales, debe formar una cadena ininterrumpida, de tal manera que la inscripción última debe derivar de la voluntad del titular que aparezca de la inscripción inmediata anterior, y ésta de la que inmediatamente le preceda y así sucesivamente. Consecuencia de este principio, es la prohibición legal de que los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparezcan inscritos al mismo tiempo en favor de dos o más personas diversas. Ahora bien, de acuerdo con el artículo 2835 del Código Civil, es tercero de buena fe quien, sin intervenir en un acto o contrato, sin embargo tiene, en relación con la cosa que ha sido objeto del propio acto o contrato, un derecho adquirido de buena fe, por título oneroso, amparado por una inscripción y que no sea violatorio de ninguna ley prohibitiva o de interés público, significando esto último que, en aplicación del principio de tracto sucesivo de que ya se habló y del de publicidad de las inscripciones, los titulares posteriores inscritos también han de sufrir, en cuanto que deben de conocerlo por la inscripción, las consecuencias del derecho anterior escrito contrario a la ley prohibitiva o al interés público. Porque siendo injusto y contrario a la buena fe, que goce de la protección del Registro, aquel que por sí mismo ha llegado al conocimiento cabal de las condiciones del acto de que se trate, aunque éste no se halle inscrito, con mayor razón es injusto que goce de esa protección, quien, en razón de los principios de publicidad y de tracto sucesivo, debe de conocer el acto, sus antecedentes y consecuentes, en virtud de las inscripciones respectivas. En tales condiciones, esto es, cuando el vicio aparece del propio Registro, de una inscripción anterior, debe de aceptarse que la posterior carece de la virtud, porque sería contrario a la buena fe registral, de legitimar o convalidar el acto viciado, ni de legitimar las subsecuentes inscripciones que consecuentemente participan, en aplicación de los multiplicados principios de publicidad y tracto, del vicio de la inscripción antecedente.

## CAPITULO V

### DE LA SEGURIDAD JURIDICA DEL TITULO DE PROPIEDAD

#### **1. Defectos y vicios que pueden trastornar el valor y la eficacia del Título**

No hay sistema registral que considere como única verdad real y jurídica el contenido de sus asientos registrales.

La inexactitud registral deriva en parte, del enorme tráfico jurídico, que puede llegar a convertirse en un lastre en todo registro inmobiliario. La inexactitud registral incide directamente en los fines y principios que rigen la institución del Registro.

La inexactitud registral aparece cuando no coinciden los asientos registrales con la realidad jurídica extraregstral; es decir, cuando existen vicios de origen en el título, o bien errores cometidos durante el proceso registral.

El calificador registral puede incurrir en errores y omisiones de diversos tipos, como el equivocar el nombre del titular registral o la descripción del inmueble, abstenerse de cumplimentar ciertas normas jurídicas, pasar por alto alguna circunstancia que afecte la esencia de título. Con ello, dará lugar a la existencia de errores materiales o de concepto y, de esta manera, el asiento se verá afectado de inexactitud, inexistencia, nulidad o error.

Los vicios de origen generalmente no pueden advertirse fácilmente al examinar el título.

Algunos de estos errores, vicios o defectos, y que afectan o invalidan al título, podemos clasificarlos de la siguiente manera:

#### **A. Violación al principio de Tracto Continuo o Sucesivo**

Ocurre cuando hay ausencia de encadenamiento de un acto inscrito, con los que le precedieran.

En efecto, no basta que un acto esté inscrito para considerarse válido, sino que es necesario que exista un encadenamiento de actos que deriven unos de otros, de tal manera que la última inscripción registral derive de la voluntad del titular que aparezca en la inscripción inmediata anterior, y ésta de la que inmediatamente le precede y así sucesivamente.

La falta de cumplimiento a este principio puede, aún cuando el inmueble haya pasado a título oneroso a un tercero, dar lugar a la nulidad del acto, dado que el tercero no puede conceptuarse de buena fe, por no haber ignorado el vicio de su título, como se hizo mención en los capítulos anteriores.

### **B. Errores de ubicación**

La omisión o mención equívoca en el acto que se celebre, de la superficie, medidas o colindancias concretas del inmueble materia de la operación, puede traer consigo que una enajenación, constitución, modificación o restricción, se atribuya a un bien distinto del que fue objeto del acto jurídico registrado.

Lo mismo ocurre, si los datos descriptivos del inmueble no guardan relación alguna con los que señala el antecedente.

### **C. Falta de inscripción de la operación**

El artículo 2322 del Código Civil establece que la venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada y el 803 del mismo ordenamiento dispone que es mejor la posesión que se funda en título y cuando se trata de inmuebles la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua.

El principio de prioridad registral juega un papel determinante para establecer la preferencia de un título sobre otro.

#### **D. Incapacidad legal del vendedor**

Los actos realizados por el incapaz teóricamente no pueden surtir efectos legales; sin embargo, al inscribirse dichos actos, adquieren la presunción de capacidad de quien los otorgó.

En tales condiciones, puede surgir un tercero que alegue su buena fe, al no haber conocido la causal de nulidad o inexistencia que pudieran derivar de la incapacidad del o de los otorgantes. Esta situación, en todo caso, podría prevalecer mientras no transcurra el plazo concedido por la ley para que el incapaz haga valer sus acciones y derechos.

#### **E. Existencia de herederos desconocidos**

Los bienes del autor de una herencia son generalmente adjudicados a sus herederos o presuntos herederos, una vez que se concluyó el procedimiento sucesorio y es a partir de ese momento, en que el adjudicatario queda en aptitud de enajenarlos a terceros.

También puede darse la enajenación de los bienes hereditarios antes de la adjudicación, cuando existen adeudos que deben solventarse con la realización de uno o varios bienes integrantes del caudal hereditario.

El problema surge cuando aparecen terceros con mejor derecho de heredar y a los cuales la ley les concede la acción de petición de herencia, que pueden ejercer dentro del un plazo de 10 años, contados a partir de que el albacea entró en posesión de los bienes hereditarios.

Dentro del citado plazo, pueden acaecer muchas, muchas cosas, entre ellas, una o varias ventas de los bienes hereditarios, que en estricto derecho serán nulas o inexistentes.

Sin embargo, la jurisprudencia se ha inclinado por reconocer la validez de las enajenaciones efectuadas por el "heredero aparente", ya sea antes o después de la adjudicación.

Esta situación que, en principio, podría considerarse de suma Injusticia, viene a justificarse por el principio de seguridad jurídica del que debe beneficiarse el tercero de buena fe.

#### **F. Afectación por sentencias de amparo**

Las sentencias firmes dictadas en juicios de amparo deben cumplimentarse frente a cualquier tercero y no pueden discutirse en diverso juicio de garantías.

Este principio, invariablemente sostenido por las autoridades judiciales del fuero federal, ha llevado a establecer la obligación a cargo de las autoridades, de ejecutar las sentencias de amparo, aún frente a la oposición de terceros que no fueron parte en la contienda constitucional.

De acuerdo con este criterio, y debido a los efectos restitutorios de las sentencias de amparo, pueden llegar a darse situaciones sumamente complicadas cuando mediante la ejecución de una sentencia de amparo se afectan propiedades de un tercero ajeno al juicio de garantías, quien está impedido de hacer valer su calidad de tercero de buena fe.

La situación anterior viene a justificarse con los siguientes argumentos: (I) La indiscutible finalidad de orden público de que están dotadas las sentencias de amparo; y (II) La limitación que tienen las resoluciones de amparo, de no juzgar sobre derechos de propiedad, que están en libertad de defender los afectados, mediante las acciones civiles que procedan.

#### **G. Doble o Múltiple Titulación**

Esta situación puede darse en cualquiera de los siguientes casos:

##### **a) Por venta de cosa ajena**

Cuando se da valor a la enajenación de un inmueble hecha por quien carece de facultades de disposición del mismo. En tal evento, se da la convivencia del título legítimo y del espurio sobre el mismo bien.

### **b) Por duplicidad de venta**

Cuando un mismo propietario indebidamente ha enajenado a personas diversas el mismo inmueble y, en consecuencia, existen dos o más personas que se ostentan como propietarios, por contar cada uno con un título que ampara la misma propiedad.

La preferencia sobre derechos reales sobre una misma finca se determinará por la prioridad de su inscripción, tal y como lo resuelve el artículo 803 y 3013 del Código Civil.

A este respecto cabe invocar la siguiente jurisprudencia:

**ACCION REIVINDICATORIA. ESTUDIO DE LOS TITULOS.** Cuando el reivindicante tiene un título de propiedad y el demandado no tiene ninguno, aquel título basta para tener por demostrado el derecho del actor, siempre que dicho título sea anterior a la posesión del demandado. Cuando la posesión es anterior al título, entonces es necesario que el reivindicante presente otro título anterior a la posesión de que disfruta el demandado. Cuando las dos partes tienen títulos, pueden distinguirse dos casos: aquel en que los títulos tengan el mismo origen, y en el que tengan orígenes diversos; si proceden de una misma persona, entonces se atenderá a la prelación en el registro, y si no está registrado ninguno de los títulos, entonces se atenderá al primero en fecha; si los títulos proceden de distintas personas, entonces prevalecerá la posesión cuando los títulos sean de igual calidad, y salvo el caso de que en el conflicto que hubiere habido entre los causantes de ambos títulos, haya prevalecido el del actor.

En suma, ya sea que los títulos provengan de una misma o de distintas personas, se debe investigar su encadenamiento, para determinar cuál de los titulares tiene mejor derecho.

### **c) Por comisión de fraude y Falsificación**

Suele suceder que, para "subsanan" los vicios que presenta un título, se "falsifica" o inserta legalmente en la escritura que constituye el pretendido título de propiedad, un dato registral o un número de un folio real que corresponde a otra finca, a fin de dar con ello, visos de legalidad a la escritura que se esgrime como título de propiedad.

En este caso, se estará en presencia de una nulidad absoluta en los términos del artículo 2224, en relación con el 2269 del Código Civil, en virtud de darse actos ejecutados contra el tenor de leyes prohibitivas y de interés público. En consecuencia, tales adiciones e inserciones no surtirán efecto legal alguno.

**d) Por desconocimiento de decretos expropiatorios**

La existencia previa de un decreto expropiatorio del bien que se pretenda adquirir, hace inexistente el acto de enajenación o de imposición de gravámenes que se pretenda realizar, dada su falta de objeto, derivada del hecho de que el bien queda sustraído del régimen de propiedad privada; esto es, deja de estar en el comercio.

**e) Por desconocimiento de Dotaciones para ejidos**

Aquí, viene a darse una situación similar al caso en que existen decretos expropiatorios, en que la enajenación de un bien afectado para ejido estará afectado de existencia o nulidad absoluta, dada su falta de objeto, derivada del hecho de que el bien quedó sustraído del régimen de propiedad privada; esto es, dejó de estar en el comercio.

Pero además, pueden presentarse situaciones con mayores complejidades.

En efecto, puede suceder que una fracción de determinado terreno haya sido declarada libre de afectación agraria al resolverse la primera instancia y quedar afectado al dictarse la resolución definitiva.

Igual situación puede darse cuando en la posesión provisional de un ejido, se respeta como pequeña propiedad, un terreno determinado y en cambio, éste viene a quedar afectado al otorgarse la posesión definitiva.

El problema surgirá cuando, entre uno y otro actos, se llegue a enajenar el terreno que primeramente quedó libre y más tarde fue objeto de afectación, pues el adquirente podría alegar su calidad de tercero de buena fe.

La solución que se da en estos casos es que la afectación de las inmuebles que llegan a ser solicitados para ejido, se da desde el momento de la solicitud y quedarán libres de tal afectación hasta que la misma sea resuelta de modo definitivo. Consecuentemente, el adquirente de estos inmuebles, los adquiere sujetos a la citada afectación y no puede considerarse, por lo tanto, como tercero ajeno a la misma.

#### **f) Como consecuencia de Remates a favor de terceros**

Al redactarse el artículo 2325 del Código Civil, el legislador tuvo la intención de que la venta efectuada en remate se tuviera por purgada de vicios y defectos.

Lo anterior, sin embargo, no ha podido ser aceptado como axioma en la práctica forense, desde el momento en que los actos que constituyen un remate también pueden verse afectados por vicios que pueden hacerlo nulo en absoluto o existente.

Tal sería el caso de un remate que se hubiera originado en un embargo practicado sobre bien ajeno al deudor, que no podría importar una verdadera enajenación, por falta del tracto sucesivo.

#### **g) Por Sentencias de rescisión de adquisiciones**

Si el contrato de adquisición de una persona se rescinde por virtud de una sentencia ejecutoriada, las ventas efectuadas por el comprador tendrán que quedar necesariamente sin efecto y los derechos de tercero de buena fe sólo podrán subsistir si se acredita que de los datos del Registro no puede deducirse la naturaleza precaria o condicionada de su adquisición.

## **2. Prevención del deterioro y medios para subsanar los defectos y vicios del Título**

Para que el acto jurídico inscribible surta efectos contra terceros, debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad; es decir, para que el poseedor de los derechos de propiedad de un inmueble, pueda vender, permutar, hipotecar o enajenar de alguna forma ese bien inmueble, es necesario que su título de propiedad esté debidamente inscrito en el registro inmobiliario.

El desconocimiento de este dispositivo legal hace fracasar con frecuencia las operaciones de bienes raíces que se intentan, y coloca a los interesados en situaciones difíciles.

Esto ocurre mayormente en los casos que se poseen bienes por herencia, sin que se hayan seguido los trámites sucesorios para adjudicarse la herencia -ya sea por no haber sido inscrita la propiedad en el Registro Público de la Propiedad-, para legitimar la propiedad de los bienes inmuebles heredados y estar en posibilidad de disponer de éstos libremente y con validez absoluta.

Por ello es conveniente, para quienes desconocen estas disposiciones y que poseen bienes raíces que no están inscritos en el registro inmobiliario, o que no estén a su nombre o, cuando haya fallecido el cónyuge, consultar un jurisperito.

Cuando una persona va a celebrar una operación respecto de un bien inmueble, es de suma importancia que, antes que nada, se realicen los siguientes pasos:

- a) Verificar la debida inscripción en el Registro Público de la Propiedad del inmueble de que se trate; y checar si existen anotaciones de cualquier índole.
- b) Realizar un examen minucioso de los antecedentes registrales del inmueble materia de la operación, para cerciorarse de la existencia del encadenamiento o tracto sucesivo de las operaciones que le antecedieron, para constatar que no existan vicios o, bien, que éstos puedan ser subsanables;
- c) Verificar que no exista un título ajeno al del enajenante y de quienes le antecedieron, que ampare el inmueble que pretende adquirir;
- d) Examinar las inscripciones de las propiedades colindantes;
- e) Revisar la legalidad de los actos jurídicos que antecedieron, así como los poderes respectivos; y
- f) No limitar los anteriores exámenes y revisiones a las inscripciones registrales, sino llevarlas hasta los instrumentos, escrituras, resoluciones judiciales y administrativas y decretos expropiatorios, que soporten dichas inscripciones.

### **3. Proposición de soluciones a los problemas existentes**

Los problemas descritos en el apartado 1 de este capítulo, existen debido a la falta de un registro confiable al cien por ciento.

Por ello, se sugiere la implementación de un sistema más avanzado, mediante el cual el Registro de la Propiedad realice un concienzudo análisis de todas las propiedades existentes en la República Mexicana y verifique su debida inscripción en el Registro.

Lo anterior podría complementarse con instrumentos que permitan identificar plenamente los inmuebles, mediante la elaboración de mosaicos o planos conformados de acuerdo con fotografías aéreas recientes y en los que lleguen a verse, comparativamente, los planos propios de los títulos inscritos, los de las propiedades colindantes, y los de las áreas afectadas para fines ejidales o, de cualquier manera, expropiadas; en fin, mediante el establecimiento de un registro tanto documental como cartográfico.

De acuerdo con lo anterior, se podría crear un programa gubernamental, por el cual se invite a todos los ciudadanos a regularizar o formalizar sus adquisiciones, así como su inscripción en el Registro de la Propiedad, a un costo razonable.

Este programa podría ser realizados mediante campañas delegacionales o municipales, quienes después de haber recibido las fotografías aéreas de la zona a su cargo, se avoquen a delimitar las propiedades existentes, con superficie y medidas y señalando los nombres de los poseedores actuales.

Habría una subcomisión agraria que se encargaría de señalar si los predios no están afectados para dotar ejidos.

En caso de que existieran juicios pendientes, relacionados con alguno de esos predios, se suspenderían los trámites administrativos hasta en tanto hubiere concluído el juicio.

Cuando existiera duda o pugna respecto del legítimo propietario de un predio, la comisión encargaría publicaciones en el Diario Oficial, para que las personas que se ostentaran como legítimos propietarios exhibieran sus títulos. De esta manera se fijaría una audiencia de conciliación administrativa y se obtendrían del registro copias autorizadas de los asientos en pugna o de la Secretaría de la Reforma Agraria y, si persistiera el desacuerdo, se dejarían a salvo los derechos de las partes para deducirlos ante los tribunales competentes.

La comisión respectiva, estaría al tanto de los resultados del juicio, para tomar nota de la persona que haya obtenido a su favor el reconocimiento o declaración de ser el legítimo propietario.

Lógicamente el propietario que no se haya enterado de que su propiedad ha sido reconocida administrativamente a nombre de otra persona, podrá reclamarlo judicialmente.

Se requeriría también, la creación de un comité de abogados que se encarguen de realizar gratuitamente los apeos y deslindes necesarios, cuando las medidas y colindancias no guarden total identidad con las consignadas en los títulos de propiedad, así como para asesorar a los particulares, para regularizar sus propiedades o realizar cualquier trámite tendiente a los mismos fines.

Asimismo, habría gestores que se encargarían de obtener el número oficial a las fincas que no lo tengan.

Hecho lo anterior, el Registro obtendría todas las investigaciones realizadas y pondría a disposición del público en general, los datos de los propietarios de las fincas que se soliciten.

Para ello, deberá crearse un sistema moderno, en el cual se tengan registrados todos los inmuebles con el nombre de los actuales propietarios y poseedores, con fotografías aéreas.

De esta forma, todos los particulares estarían en posibilidad de consultar cualquier información en múltiples computadoras de manera ágil y rápida, mediante el simple señalamiento de la calle, número y colonia o, bien, de la zona en donde se encuentra la finca; asimismo, la consulta podría realizarse mediante el señalamiento de nombres de personas que aparezcan como poseedores o propietarios.

En caso de libros mutilados, se podrían aprovechar los "microfilms" que el Registro ha realizado de diversos libros, para actualizar los datos.

La expedición de copias sería de manera rápida, se pagarían los derechos mediante tarjetas electrónicas, insertadas las cuales, saldría la copia solicitada.

Asimismo, se podrían pagar derechos por consultas vía "modem" e "internet", desde cualquiera oficina que esté conectada al sistema de cómputo del Registro de la Propiedad.

Lo anterior impediría la consulta directa de los libros, lo cual ocasiona su deterioro y en ocasiones su mutilación.

Si bien, podría concesionarse a los particulares este servicio, pues es bien sabido que la actual burocracia es lenta y existen muchos fraudes.

Todo lo anterior, traería consigo que el registro tuviera una situación más confiable de la que prevalece en la actualidad.

Lo anterior podría quedar en meros deseos, dada la complejidad del sistema registral, especialmente en el Distrito Federal, así como en virtud de los gastos que ello implicaría y a las constantes objeciones gubernamentales para la aprobación de este programa.

Mientras tanto, podemos decir que dada la situación que prevalece en la actualidad, aún cuando un comprador de bienes inmuebles contrate a un abogado y a un investigador profesional de títulos, no hay garantía financiera de que no existan defectos. Más aún, la responsabilidad de un investigador puede desaparecer por prescripción, la cual comienza a correr desde la fecha en que el error fue cometido, en lugar de correr desde el tiempo en que se descubre el error.

Asimismo, todo gestor encargado de realizar la investigación registral corre el riesgo de escapar a su mejor diligencia al examinar el título.

En caso de negligencia del investigador, la recuperación financiera depende de su responsabilidad financiera.

Existen muchas posibilidades de defectos escondidos en donde no habría negligencia por parte del investigador.

En efecto, el contar con un reporte del examen de un título no es garantía de que el título es bueno, ya que pueden existir defectos en el título que aún una cuidadosa investigación no revelará; por ello, propongo que, sin menospreciar los grandes esfuerzos que día a día se van realizando para que el registro sea más próspero, se cree o adopte en México, el Seguro del Título de Propiedad Inmobiliaria.

Lo anterior -reitero-, sin perjuicio de que se sigan implementando nuevas técnicas para un mejor y más confiable sistema registral.

#### **4. El Seguro del Título (TITLE INSURANCE)**

Al inicio del apartado 3 que antecede, decía que las situaciones patológicas descritas en el apartado 1 de este capítulo, se deben a la falta de un registro confiable al cien por ciento.

Lo anterior obedece a la naturaleza misma del Registro Público de la Propiedad, que salvo contadas excepciones, está conformado de acuerdo con el segundo de los siguientes sistemas:

El primero de dichos sistemas es el de RESPONSABILIDAD TOTAL DEL REGISTRO, conocido también como «Torrens System», según el cual el registro avala la autenticidad y valor de las inscripciones que efectúa, por lo que la institución del registro -generalmente el Estado- responde de los daños y perjuicios que lleguen a causarse con motivo de los errores que cometa.

El segundo sistema es el del REGISTRO MERAMENTE PUBLICITARIO, según el cual el registro se limita a dar publicidad a los actos que tiene inscritos, pero respondiendo propiamente, tan sólo del cumplimiento de las formalidades externas. Con ello responsabiliza de los vicios y causas de nulidad o inexistencia a las partes que celebraron el acto constitutivo del derecho.

Entre paréntesis, nuestro registro está definitivamente comprendido dentro del último de los sistemas, pero con el agravante de que cualquier reclamación de responsabilidades imputables al Estado y/o a sus funcionarios y empleados, resulta prácticamente destinada al fracaso, tanto por la constante situación de insolvencia de ambas responsables, como por la tan conocida situación de prepotencia de los mismos.

Pues bien, ante la dificultad natural que importaría la reforma del sistema de registro en el sinnúmero de condados existentes en los Estados Unidos, para adecuarlos al sistema «Torrens», la iniciativa privada americana ideó el «Title Insurance» como medida protectora de la inversión inmobiliaria.

Pronto, el Seguro de Título tomó carta de ciudadanía y se propagó por toda la Unión Americana, ampliándose también en cuanto a su alcance, pues además de medida de protección en la compra de bienes raíces, abarcó a los préstamos sobre los mismos.

Mediante este seguro se protege al asegurado en contra de las pérdidas (evicción) o daños sufridos, por razón de defectos, gravámenes y responsabilidades en el título asegurado, existentes a la fecha de la póliza y no percibidos al momento de la operación.

Es en sí un contrato de indemnización respecto del inmueble descrito en la póliza y, por tratarse de un contrato de seguro, y no de fianza, está bajo el control de las leyes estatales de seguros.

El objeto del «TITLE INSURANCE», es garantizar el patrimonio que invierte una persona en la adquisición de un predio, o cuando recibe en garantía una finca.

Los compradores de tierras y los acreedores hipotecarios de propiedad inmobiliaria acuden a las compañías de seguros de título en busca de protección en contra de pérdidas que lleguen a surgir con motivo de defectos no descubiertos pero existentes al tiempo en que la póliza es emitida.

A diferencia del seguro normal, en el seguro de título, el siniestro ocurre con anterioridad a la fecha de contratación, aún cuando deba de conocerse con posterioridad. Si el defecto es posterior a la póliza, no existe la protección del seguro y lo mismo sucede si es conocido con anterioridad a su emisión.

El contrato usual de seguro mira hacia el futuro, mientras que el seguro de título mira hacia el pasado.

El contrato de seguro de título es generalmente perpetuo, pues la protección se extiende a los causahabientes del asegurado.

Las aseguradoras de títulos de propiedad se complementan y apoyan en empresas investigadoras de títulos («TITLE SEARCH») y coleccionistas de títulos o resúmenes («ABSTRACTERS»), quienes mantienen índices y registros privados de títulos de propiedad, así como relacionados con juicios pendientes y sentencias de diversos juzgados estatales, municipales y federales que afectan a los inmuebles, de tal manera que constituyen una fuente rápida de información.

De esta manera, las aseguradoras pueden obtener de manera rápida y hasta en cuestión de minutos, la información acerca del inmueble materia del seguro, y así tomar la decisión de asegurar o no el título correspondiente.

La protección de este seguro consiste en que en caso de que el título sea impugnado, la compañía aseguradora representa al asegurado sin costo alguno, o bien, cubre los honorarios del abogado que defienda el litigio.

En caso de que el título resultara defectuoso y se obtuviera sentencia desfavorable en el litigio, la compañía aseguradora indemniza cualquier pérdida económica sufrida, hasta el valor nominal de la póliza.

Existen los siguientes tipos de pólizas:

#### **A. Póliza de Posesión (Propiedad)**

Esta se refiere a la Póliza Seguro de Título de Propiedad y es suscrita por el monto del precio de la compra o por el valor de la propiedad, según convenga.

Los riesgos o eventualidades garantizadas mediante este seguro, son contra cualquier defecto, gravamen o limitación de dominio sobre el inmueble existente hasta el momento de la firma del contrato.

## **B. Póliza para Hipoteca**

En este tipo de seguro, se previene que la persona a la cual el acreedor hipotecario está haciendo el préstamo tiene título sobre el inmueble afecto en garantía o que la escritura de fideicomiso o de hipoteca demuestra la existencia de un gravamen válido sobre el inmueble.

Los riesgos o eventualidades garantizadas mediante este seguro, consisten básicamente en asegurar que la hipoteca es válidamente preferente a cualquier otro gravamen, y consecuentemente que, la compañía aseguradora responderá en caso de que se invalide o se haga inejecutable del gravamen de que se trata.

Hay riesgos no cubiertos por las citadas pólizas, como los que se listan a continuación:

**a) Defectos descubiertos por el examen del título y que deben ser listados en los anexos de la póliza respectiva;**

**b) Los defectos que llegaran a demostrarse mediante la inspección física y recorrido del terreno (aunque en la pólizas de hipoteca si se cubren);**

**c) Los defectos que sobrevengan después de la firma de la póliza;**

**d) Los defectos de los cuales el asegurado tuvo conocimiento o que aceptó antes de la fecha de la póliza;**

**e) Las restricciones de cualesquiera disposiciones gubernamentales sobre el uso y disfrute de los terrenos;**

**f) El derecho a los bienes muebles, aún cuando estén incorporados al inmueble.**

Este contrato no tiene vigencia en México, dado que por su novedad en este país, las aseguradoras mexicanas no han querido incursionar en este ramo, máxime que no tienen establecido el porcentaje de riesgos que llegarían a actualizarse frente a la suma de primas acumuladas, lo cual sí ocurre con otros seguros, como en el caso de los automóviles o de muerte.

Asimismo, la ausencia de compañías investigadoras de títulos de propiedad en un número similar a las que existen en los Estados Unidos, repercute en la agilidad en que podrían expedir las compañías mexicanas estos seguros, además que en caso de que otorgaran los seguros de título sin hacer los exámenes registrales correspondientes, podría llevarlas a la quiebra.

Se pensó que fueran las compañías americanas quienes expidieran las pólizas para asegurar fincas ubicadas en la república Mexicana; sin embargo, la ley mexicana se los impedía, ya que si la empresa aseguradora no tenía su domicilio o radicaba en el lugar del inmueble asegurado, se corría el riesgo de que el asegurado no recibiera el importe de su reclamación o indemnización, pues estas empresas hubieran mandado las sumas recibidas a los Estados Unidos.

Igualmente, las empresas americanas no podían expedir recibos, por lo que los mexicanos estaban imposibilitados de deducir fiscalmente dichos pagos.

Asimismo, esta situación no les atraía a los extranjeros que desearan contar con un seguro de título sobre bienes en México, ya que estaban imposibilitados de adquirir inmuebles libremente, aunque lo realizaban mediante fideicomisos.

Actualmente, mediante la firma del Tratado de Libre Comercio (T. L. C.), así como por virtud de las reformas a la Ley de Inversiones Extranjeras, los extranjeros pueden adquirir hasta el cien por ciento de acciones de sociedades mexicanas, así como bienes inmuebles, salvo las restricciones establecidas en la propia ley.

Por ello, se ha acrecentado la inversión extranjera en bienes inmuebles, lo cual permitirá que empresas aseguradoras norteamericanas incursionen en México para expedir las pólizas de seguros de títulos ya sea asociándose con aseguradoras mexicanas.

Lo anterior atraerá y obligará a las compañías aseguradoras mexicanas que se involucren en este ramo y florezcan a su vez, las compañías investigadoras de títulos de propiedad y las ya existentes crezcan desmesuradamente, como está sucediendo actualmente.

De esta forma considero que el patrimonio que se invierta en un bien raíz estará garantizado mediante el SEGURO DEL TÍTULO DE PROPIEDAD.

## **CAPITULO VI**

### **CONCLUSIONES**

**1.** La posesión es un poder de hecho ejercido directa y exclusivamente sobre una cosa, para su aprovechamiento total o parcial o para su custodia (tener una cosa con el ánimo de conservarla para sí o para otro).

**2.** La posesión requiere de diversos elementos para acreditarse plena y jurídicamente; para estos efectos, debe distinguirse entre la posesión originaria y la derivada.

**3.** El derecho de propiedad es un derecho real de goce y disposición sobre un bien determinado, de acuerdo con lo permitido por la ley, oponible a terceros.

**4.** La propiedad puede ser colectiva o individual; dentro de este último género, encontramos la propiedad exclusiva, la copropiedad y el régimen de propiedad en condominio.

**5.** La limitación a la propiedad es la abstención que el legislador impone al titular de ese derecho, a efecto de que no lo ejercite contra el interés de otros particulares o, bien, contra el interés general.

**6.** La modalidad a la propiedad constituye una restricción o afectación que la ley impone a los atributos del propietario, a efecto de integrar y configurar el régimen jurídico de la propiedad, sin transformarlo.

**7.** La expropiación es una garantía para el derecho real de propiedad, ya que sólo se puede privar de la propiedad por causa de utilidad pública.

**8.** Los juicios en materia de propiedad y posesión reconocidos por el sistema jurídico mexicano son el reivindicatorio, el plenario de posesión y los interdictos.

**9.** El origen del Derecho de Propiedad, en el nuevo orden jurídico, lo encontramos en las Bulas de Alejandro VI.

**10.** La adquisición de la propiedad puede verificarse por: ocupación, enajenación (voluntaria o forzosa), herencia; prescripción positiva y accesión.

**11.** El "Título de Propiedad" es el acto o hecho generador de un derecho que legitima y acredita la Propiedad al titular de ese derecho sobre un determinado bien inmueble, sin importar que el acto o hecho generador se haya hecho constar en algún documento.

**12.** Para el efecto de que el pública estuviera en aptitud de conocer las condiciones de cada título de propiedad, se creó la institución del Registro Público de la Propiedad.

**13.** El Registro de la Propiedad es la institución que se encarga de llevar en sus libros y folios reales todas las inscripciones y anotaciones referentes a los bienes inmuebles, así como lo relacionado a las personas morales.

**14.** La inscripción registral evita los fraudes y los abusos, evita la ocultación de los gravámenes, pues pone de manifiesto la condición de los inmuebles, y hace más seguros los hechos o actos jurídicos traslativos de la propiedad, por ello resulta determinante la inscripción registral del "título", en caso verse controvertida la propiedad o la posesión.

**15.** Los efectos de las inscripciones registrales son declarativas y no constitutivos de derechos.

**16.** En efecto, el registro se limita a dar publicidad a los actos que tiene inscritos, pero respondiendo propiamente, tan sólo del cumplimiento de las formalidades externas. Con ello responsabiliza de los vicios y causas de nulidad o inexistencia a las partes que celebraron el acto constitutivo del derecho.

**17.** En nuestro régimen jurídico, el "Tercero de Buena Fe" o "Tercero Registral", lo será quien adquiere a título oneroso, de persona que tenga inscrito su derecho en el registro

**18.** A fines de la década de los 50, empezó a tomar fuerza una corriente de pensamiento que exigía imponer limitaciones al "Tercero de Buena Fe", pues eran notorias las simulaciones a las que, bajo dicha bandera, se acudía para defraudar a los auténticos propietarios. Así, llegó a formarse la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que establece que los compradores no pueden conceptuarse como "terceros de buena fe", si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante y, de que no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrita a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el Registro, no puede precaverse de una ulterior reclamación.

**19.** Como puede apreciarse, dicha jurisprudencia definida estatuyó que la legitimidad de un título de propiedad no deriva sólo del hecho de que esté inscrito en el registro, sino que además dependerá de la existencia de un título anterior que lo soporte, debiendo existir una continuidad en las enajenaciones del inmueble, desde el título original o más antiguo, hasta el actual.

**20.** Las Investigaciones de los títulos empezaron a hacerse indispensables al modificarse los tradicionales conceptos de "derecho de Propiedad Inmobiliaria" y de "Tercero de Buena Fe", con motivo de la jurisprudencia antes mencionada.

**21.** Como consecuencia de lo anterior, a partir de la citada jurisprudencia, se han vuelto insuficientes los Certificados de Libertad de Gravámenes de los últimos años, y el adquirente o acreedor hipotecario deben examinar todos las enajenaciones del inmueble que precedieron a la adquisición hecha por su vendedor o deudor hipotecario, hasta llegar al origen.

**22.** Sin embargo, y debido a la inexactitud registral, que aparece cuando no coinciden los asientos registrales con la realidad jurídica extraregistral, es decir, cuando existen vicios de origen en el título, o por causa de errores durante el proceso registral, el comprador y los acreedores hipotecarios podrían encontrarse frente a un título inválido e ineficaz.

Lo anterior implicaría la pérdida de su inversión, pues suele ocurrir que el enajenante o deudor hipotecario carecen de bienes para responder del saneamiento en caso de evicción.

**23.** La implementación de nuevas técnicas y sistemas avanzados, sin duda mejorarían el sistema registral mexicano y harían más seguros y confiables los actos en él registrados; sin embargo, dichas medidas importarían la inversión de grandes capitales, lo cual por el momento -dada la grave situación por la que atraviesa el país-, resultaría casi imposible.

**24.** Una solución práctica y real para el inversionista en bienes raíces en nuestro país, lo constituye la creación, o adopción en México, del Seguro del Título de Propiedad.

**25.** Mediante este seguro, el adquirente de un predio o, el acreedor que garantiza su crédito con un inmueble, ve asegurada su inversión, pues se protege al asegurado contra pérdidas (evicción) o daños sufridos, por razón de defectos, gravámenes y responsabilidades en el título asegurado, existentes a la fecha de la póliza y no percibidos al momento de la operación.

**26.** La aseguradora quedaría obligada a cubrir los honorarios del abogado que defienda el litigio, en caso de que el título llegue a ser impugnado.

**27.** En caso de que el título resultara defectuoso y se dictara sentencia desfavorable en el litigio, la compañía aseguradora indemnizaría cualquier pérdida económica sufrida por el asegurado, hasta el valor nominal de la póliza.

**28.** La Póliza de Seguro de Propiedad sería suscrita por el monto del precio de la compra o por el valor de la propiedad, según convengan asegurada y aseguradora. En el caso del seguro de Hipoteca, la suma asegurada es por el monto del crédito otorgado.

**29.** En consecuencia, se propone la adopción del **SEGURO DEL TÍTULO DE PROPIEDAD en México.**

## CAPITULO VII

### BIBLIOGRAFIA

#### OBRAS CONSULTADAS

1. Arteaga Garza, Beatriz y Pérez San Vicente, Guadalupe: CEDULARIO CORTESIANO, Editorial Jus, S. A., México, 1949.
2. Bander, Edward J.: LAW DICTIONARY OF PRACTICAL DEFINITIONS, Oceana Publications, Inc., New York, 1966.
3. Barbero, Abilio y Vigil, Marcelo: LA FORMACION DEL FEUDALISMO EN LA PENINSULA IBERICA, Editorial Crítica, Grupo Editorial Grijalbo, Barcelona, 1978.
4. Burgoa Orihuela, Ignacio: LAS GARANTIAS INDIVIDUALES, Editorial Porrúa, S. A., 2a. edición, México.
5. California Department of Real State: REFERENCE BOOK, California, 1972.
6. California Real State Association: REAL STATE INVESTMENT PROPERTY; DEVELOPING, SELLING AND SYNDICATING, California, 1974.
7. Carral y de Teresa, Luis: DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL, Editorial Porrúa, S. A., México, 1988.
8. Chirino Castillo, Joel: DERECHO CIVIL III, CONTRATOS CIVILES, Sei, S. A., 1a. edición, México, D. F., 1986.
9. Colín Sánchez, Guillermo: PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, Editorial Porrúa, 3a. edición, México, 1988.

**10.** De Ibarra, Antonia: COSAS Y SUCESIONES, Editorial Porrúa, S. A., 7a. edición, México, 1991.

**11.** De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael: DICCIONARIO DE DERECHO, Editorial Porrúa, S. A., 15a. edición, México, 1988.

**12.** De Salana, Francisco: CEDULARIO DE TIERRAS (Compilación de legislación agraria cañal 1497-1820), Tebak Impresas, S. A. de C. V., 1a. edición, México, 1984.

**13.** Delgada Maya, Rubén e Hidalgo Zepeda, María de los Angeles: EL EJIDO Y SU REFORMA CONSTITUCIONAL, Editorial Pac, S. A. de C. V., 1a. edición, México, 1993.

**14.** Departamento del Distrito Federal: JURISPRUDENCIA REGISTRAL INMOBILIARIA COMENTADA 1917-1988, Instituto Mexicano de Derecho Registral, A. C., 1a. edición, México, 1989.

**15.** Díaz del Castillo, Bernal: HISTORIA VERDADERA DE LA CONQUISTA DE LA NUEVA ESPAÑA, Editorial del Valle de México, S. A., 6a. edición, México, 1985.

**16.** Fabila, Manuel: CINCO SIGLOS DE LEGISLACION AGRARIA 1493-1490, Ediciones EUFE, S. A., México, 1981.

**17.** Fraga, Gabino: DERECHO ADMINISTRATIVO, Editorial Porrúa, S. A., 4a. edición, México, 1948.

**18.** García Martínez, Alberto: EL MARQUESADO DEL VALLE, Fondo de Cultura Económica, 2a. edición, México, 1980.

**19.** González de Cossío, Francisco: HISTORIA DE LA TENENCIA Y EXPLOTACION DEL CAMPO EN MEXICO, Lito Offset Estilo, S. A., México, 1981.

**20.** Grange, William J & Woodbury, Thomas C.: MANUAL OF REAL STATE LAW AND PROCEDURES, The Ronald Press Company, Second Edition, New York, 1968.

21. Gray, Charles D. & Steinberg, Joseph L.: REAL STATE SALES CONTRACTS, Prentice-Hall, Inc., New Jersey, 1970.
22. Gutiérrez y González, Ernesto: EL PATRIMONIO, Editorial Porrúa, S. A., 3a. edición, México, 1990.
23. Helmanson, Rudolph: DICTIONARY OF POLITICAL SCIENCE AND LAW, Oceana Publications, Inc., New York, 1967.
24. Kelsen, Hans: TEORIA GENERAL DEL DERECHO Y DEL ESTADO, Textos Universitarios, Universidad Nacional Autónoma de México, Compañía Litográfica Rendón, S. A., 4a. reimpresión de la segunda edición de 1958, México, 1988.
25. Kniepkamp, Hans P.: RECHTSWÖRTERBUCH, ENGLISCH-DEUTSCH, DEUTSCH-ENGLISCH, Colloquium-Verlag, 4. Auflage, Berlin, 1968.
26. Long, John D. & Gregg, Davis W.: PROPERTY AND LIABILITY INSURANCE HANDBOOK, Richard D. Irwin, Inc., Illinois, 1965.
27. Lozano, Antonio de J.: DICCIONARIO RAZONADO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA MEXICANAS, Colección Clásicos del Derecho Mexicano, Lito Impresiones MACABSA, S. A. de C. V., Tomo I, 1a. edición, México, 1991.
28. Margadant S., Guillermo F.: DERECHO ROMANO, Editorial Esfinge, S. A., 11a. edición, México, 1982.
29. Margadant S., Guillermo F.: LA PROPIEDAD INDIGENA EN LA NUEVA ESPAÑA, ¿TENIA QUE SER AMPARADA POR TITULOS?, en "REVISTA DE LA FACULTAD DE DERECHO DE MEXICO", Impresos Chávez, S. A. DE C. V., 1a. edición, México, 1992.
30. Medina Cervantes, José Ramón: DERECHO AGRARIO, Colección de Textos Jurídicos Universitarios, Harla, S. A. de C. V., México, 1987.
31. Obregón Heredia, Jorge: DICCIONARIO DE DERECHO POSITIVO MEXICANO, Editorial Obregón y Heredia, S. A., 1a. edición, México, 1982.

- 32.** Orozco, Wistano Luis: LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA SOBRE TERRENOS BALDIOS, Ediciones Sol, (edición facsimilar de la de 1895), México, 1974.
- 33.** Payno, Manuel: TRATADO DE LA PROPIEDAD, Ediciones Gubernamentales de la S. R. A., 1a. edición, México, 1981.
- 34.** Pérez Fernández del Castillo, Bernardo: APUNTES PARA LA HISTORIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, Litográfica México, S. A., 1a. edición, México, 1980.
- 35.** Pelit, Eugenio: TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, Editorial Nacional, S. A., México, D. F., 1952.
- 36.** Real Academia Española: DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, Editorial Espasa-Calpe, S. A., Tomo III, 19a. edición, Madrid, España, 1981, Pág. 496.
- 37.** Recasens Siches, Luis: INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, Editorial Porrúa, S. A., 1a. edición, México, 1970.
- 38.** Recasens Siches, Luis: TRATADO GENERAL DE FILOSOFIA DEL DERECHO, Editorial Porrúa, S. A., 4a. edición, México, 1970.
- 39.** Ring, Alfred A.: REAL STATE, PRINCIPLES AND PRACTICES, Prentice-Hall, Inc., 7th. Edition, New Jersey, 1972.
- 40.** Rojina Villegas, Rafael: DERECHO CIVIL MEXICANO; TOMO III; BIENES, DERECHOS REALES Y POSESION; Editorial Porrúa, S. A., 7a. edición, México, 1991.
- 41.** Sánchez Medal, Ramón: DE LOS CONTRATOS CIVILES, Editorial Porrúa, S. A., 10a. edición, México, 1989.
- 42.** Sanz Fernández, Angel: INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO, Editorial Reus, Tomo I, Madrid, 1947.

- 43.** Solís, Gerardo y Gasteazoro, Raúl A. Jr.: LAW DICTIONARY, West Publishing Co., St. Paul Minneapolis, 1992.
- 44.** Valero de García Lascuráin, Ana Rita: SOLARES Y CONQUISTADORES (Orígenes de la propiedad en la ciudad de México), Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1a. edición, México, 1991.
- 45.** Vallet de Goytisolo, Juan: ESTUDIOS SOBRE DERECHO DE COSAS, "Notas críticas a la pretensión de encasillar todos los derechos patrimoniales en las categorías de derechos reales y de crédito", Editorial Montecorvo, Madrid, 1973.
- 46.** W. M. Jackson, Inc. & Montaner y Simón: DICCIONARIO ENCICLOPEDICO HISPANO-AMERICANO DE LITERATURA, CIENCIAS, ARTES, ETC., TOMO XVII, The Colonial Press Inc., 9a. edición, New York, 1952.
- 47.** Zepeda Trujillo, Enrique: EL DERECHO DEL TANTO, Editorial Libros de México, S. A., 1a. edición, México, 1961.

#### **PUBLICACIONES CONSULTADAS**

- 48.** REVISTA DE LA FACULTAD DERECHO DE MEXICO, Universidad Nacional Autónoma de México, Tomo XLII, Impresos Chávez, S. A. DE C. V., 1a. edición, México, 1992.
- 49.** REVISTA DE LA FACULTAD DERECHO DE MEXICO, Universidad Nacional Autónoma de México, Tomo XXXI, Tipografía Paredes, 1a. edición, México, 1982.
- 50.** REVISTA DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES, Año VII, No. 1, Montevideo, Uruguay, 1956.

#### **LEGISLACION CONSULTADA**

- 51.** CODIGO CIVIL para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

52. CODIGO CIVIL para el Estado de México.
53. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES para el Distrito Federal.
54. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.
55. Ley de Notariado para el Distrito Federal.
56. Ley sobre el Contrato de Seguro.
57. Ley de Expropiación.
58. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.
59. Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
60. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación (1917-1988).
61. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación (1917-1995).
62. Jurisprudencias editadas en CD-ROM.

#### **CONSULTAS**

63. Charlas, pláticas y discusiones con el Lic. ENRIQUE ZEPEDA TRUJILLO, fundador y Presidente de TITLE SEARCH, Co., S. A., Cía. INVESTIGADORA DE TITULOS DE PROPIEDAD y especialista en Derecho Registral e Inmobiliario.
64. Charlas y pláticas con ROSALBA VAZQUEZ DE ZEPEDA, historiadora e investigadora.